جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأردني

إعداد الطالب
احمد النوافلة

إشراف
الأستاذ الدكتور جعفر المغربي

رسالة مقدمة إلى عمادة الدراسات العليـــا
استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجـــة
الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2014

الإهداء

إلى كل من علمني حرفا.. أساتذتي الأفاضل

إلى زملائي الرجال الذين نذروا أنفسهم لخدمة الوطن والأمة

إلى من كللهما الله بالهيبة والوقار وعلماني الجد والعطاء

إلى روح والدي العزيزين

إلى من ملك روحي

إلى زوجتي وأبنائي وبناتي

إليهم جميعا هذا الجهد المتواضع

احمد النوافله

الشكر والتقدير

بعد أن من ألله علي بكرمه، وتمكنت بفضلٍ منه سبحانه في إتمام هذه الرسـالة، فإنني أحمده حمداً يوافي نعمه وعظيم عطائه فلا يطيب الليل إلا بشكره ولا النهـار إلا بطاعته، ولا تطيب اللحظات إلى بذكره ولا الآخرة إلا بعفوه، وأصلي وأسلم على حبيبنا محمد وعلى آله وصحبه وأشهد أنه بلغ الرسالة وأدى الامانه ونصح ألامه.

كما وأتقدم بعظيم الشكر ووافر التقدير إلى جامعة مؤتة ممثلة بعطوفة الأسـتاذ الدكتور رئيس الجامعة والهيئتين الأكاديمية والإدارية فيها وكل من مد لي يـد العـون والمساعدة في هذا البحث.

أما الأستاذ الدكتور جعفر المغربي والذي لم يتوانى عن نـصحي وإرشـادي ورافقني في مراحل بحثي، فله مني شكراً بحجم الكون، وامتنانا يتجاوز حدود الأرض والسماء، وإلى أساتذتي الأفاضل الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه الرسالة أقول: الشكر الجزيل.

أسأل الله تعالى أن يبارك فيهم جميعاً، ويجزيهم على صنائعهم وأن يزيدهم بسطة في العلم والجسم.

احمد النوافله

فهرس المحتويات

الملخص

أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأردني

احمد النوافلة

جامعة مؤتة، 2014

من المعروف أن لعقد الإيجار أهمية اقتصادية واجتماعية وأن هذه الأهميـة لا تعود فقط إلى عدد الأشخاص المعنيين بهذا العقد وإنما تبرز هذه الأهمية كـون عقـد الإيجار ينظم العلاقة بين فئتين في المجتمع هما فئة المستأجرين وفئة المؤجرين، وقـد حاول المشرع جاهداً التدخل في تنظيم أحكام هذا العقد في محاولة لتحقيـق التـوازن التعاقدي بين هاتين الفئتين وذلك من خلال الإبقاء على حق المـستأجر فـي أشـغال المأجور وبنفس الوقت ، تشجيع المؤجر على الاستثمار وحقه في إدارة ملكه والتصرف فيه.

لذا فقد جاءت هذه الدراسة لبيان أحكام تجديد عقد الإيجار حيث تم تقسيم الدراسة إلى مقدمة وفصل أول تم تخصيصه لبيان لمحة تاريخية عن عقـد الإيجـار وأهميتـه ومشروعيته والمقصود به. أما الفصل الثاني فقد تم تخصيصه لبحث تحديد مـا هيـه تجديد عقد الإيجار وذلك من خلال إبراز الفرق بين التجديد والتمديد والضوابط التـي ترد على تجديد عقد الإيجار. أما الفصل الثالث فقد تم تخصيصه لبحث التنظيم القانوني لتجديد عقد الإيجار من خلال توضيح القيود الواردة على تجديد عقد الإيجار وآثار هذا التجديد. وفي الخاتمة تم تناول أهم النتائج والتوصيات.

Abstract

The Rules of the Lease Contract Renewal under the Jordanian Law

Ahmad AL- Nawafleh

Mu'tah University, 2014

A lease contract has an economic and a social importance due not only to the number of people involved, but also to the fact that a lease contract regulates the relationship between two categories of people in the society; i.e. landlords and tenants. The legislator has endeavored to regulate the rules of this contract in an attempt to achieve contractual balance between the interests of these two categories and to make the tenant enjoys the right to continue in occupation of the leased premises. Besides, it has endeavored to encourage the landlord to invest in letting and to enjoy his right in managing and disposing of his premises.

This study illustrates the rules of the lease contract renewal; it is divided into an introduction and Part one to provide an overview of the lease contract and its legality and meaning. Part two discusses the nature of the lease contract through discussing the differences between renewal and extension and the restrictions over there. Part three discusses the legal organization of the lease contract renewal through discussing the restrictions of renewal and its impacts. At the end of this study, main conclusions and recommendations are stated

أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأردني

مقدمة

عقد الإيجار من أكثر العقود المسماة شيوعاً وله أهمية اقتصادية واجتماعية ويسري عليه أحكام القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين الذي حدد نطاق سريانه، وعقد الإيجار تصرف قانوني واستثماري للعقار لا يمكن للإنسان الاستغناء عنه مؤجراً كان أم مستأجراً باعتباره من مقتضيات تطور الحياة وتعقدها، فهو من ناحية يمكن الملاك من التصرف بمنافع أموالهم عن طريق الإيجار، وهو من ناحية أخرى يمكن أصحاب الحاجة مما لا أماكن سكنى يملكونها من إيجاد مستقر لهم وكذلك إيجاد مكان لممارسة أعمالهم وتجارتهم.

ورغم أن عقد الإيجار لم يكن معروفاً في عصور الإنسانية الأولى حيث كان المجتمع منقسماً في عهد الإقطاع إلى طبقتي الأسياد والعبيد، إلا انه ما لبث أن بدأ بالظهور بعد أن ظهرت الطبقة المتوسطة سواء من العبيد المتحررين أو من الملاك الذين أضاعوا ما ملكوا وكان لزاماً الحاجة إلى عقد إيجار يحدد العلاقة بينهم كمستأجرين وبين الملاك بما يكفل للملاك استغلال أموالهم بطريقة مثلى، والمستأجرين الانتفاع بما لا يستطيعون امتلاكه. لذلك نرى أن عقد الإيجار ظهر لاحقاً بعد عقدي البيع والمقايضة لأسباب مختلفة أهمها أن فكرة الملكية كانت تختلط بالحيازة بلا استقلال وكذلك أن نشأت عقد الإيجار كانت تقتضي وجود الطبقة التي تحتاج إلى السكن ولا تستطيع التملك.

والإيجار ثابت في الشريعة الإسلامية والفقه الإسلامي وإن كان يختلط أحياناً بعقد العمل لما ورد في الكتاب والسنة والإجماع، ففي القرآن الكريم ورد ذكر الإيجار عدة مرات، يقول تعالى:(قالت أحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين)(1)، ويقول تعالى: (فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت

(1) سورة القصص، الآية 26.

عليه أجرا)[1]، وفي السنة النبوية الشريفة زعم ثابت أن رسول الله صل الله عليه وسلم (نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة، وقال :لا بأس بها)[2].

وعقد الإيجار كباقي العقود لا بد من توافر الأركان العامة لانعقاده إلا إن له خصائص تميزه عن غيره من العقود، وما يعنينا في هذه الدراسة هو البحث في أحكام تجديد عقد الإيجار كون هذه الأحكام تحتاج إلى توضيح وتمييزها عن التمديد وبيان شروط التجديد وآثاره.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في الوقوف على أحكام تجديد عقد الإيجار وما هو الفرق بين التمديد والتجديد، وهل تجديد عقد الإيجار يخضع لقاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) دون قيد أو شرط، أم أن هناك أحكام خاصة في القانون طغت على القاعدة سالفة الذكر وقصرت إمكانية تجديده على ما ورد من أحكام القانون؟ وما هي تلك الأحكام؟ وما هو دور القضاء في النظر لهذه الأحكام وكيف عالج ما أثير من مشكلات حول ذلك، وما هي الأحكام الخاصة للتجديد إن وجدت.

حدود مشكلة البحث.

للبحث حدود قانونية مجالها القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته وآخرها القانون المعدل رقم(14) لسنة 2013، وذلك كله فقط فيما يخص عقد الإيجار.

أسباب اختيار مشكلة البحث.

تم اختيار مشكلة البحث للأسباب التالية:

---

(1) سورة الكهف، الآية 77.

(2) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت ،ج 4 ،ص347.

أ. عقد الإيجار من العقود الأكثر شيوعا في التعامل بعد عقد البيع.
ب. اختلاف تمديد عقد الإيجار عن تجديده.
ج. الوقوف على أحكام تجديد عقد الإيجار في ظل القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين.

أهمية البحث.

تأتي أهمية هذا البحث في دراسة أحكام تجديد عقد الإيجار سعيا لتحقيق ما يلي:

أ. التمييز بين تمديد عقد الإيجار وتجديده.
ب. بيان أحكام تجديد عقد الإيجار.
ج. الوقوف على الأحكام القضائية المتعلقة بتجديده.
د. تقديم التوصيات المتعلقة بأحكام تجديد عقد الإيجار.

فرضيات البحث

يقوم البحث على الفرضيات التالية:

أ. لأطراف عقد الإيجار مطلق الصلاحية في تجديده وفقـاً لقاعـدة العقـد شـريعة المتعاقدين.
ب. التشريعات المعمول لا تشكل قيداً على أحكام تجديده بالتراضي.
ج. الأحكام الخاصة بتجديد عقد الإيجار تنظر إلى طرفي العقد بعدالة.

منهجية البحث.

سيتم إتباع المنهج الوصفي التحليلي خلال إعداد البحث من خلال:

أ. العمل المكتبي والدراسة المعمقة والبحث والتحري وتقصي أصول الفكرة وتحليلها بشكل منطقي من خلال المراجع المتوفرة والدراسات الفقهية والإحكام القضائية في هذا الخصوص.
ب. الوقوف على رأي فقهاء القانون في هذا المجال ما أمكن.

صعوبات البحث.

إن ابرز صعوبات ومحددات البحث هي قلة الأبحاث والدراسات القانونيـة فـي مجال أحكام تجديد عقد الإيجار.

الفصل الأول
عموميات حول عقد الإيجار

عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً في التعامل بعد عقد البيع،وعليه فإننا رأينا أن نتناول في هذا الفصل بعض المسائل العمومية حول عقد الإيجار حيث سنعطي في البداية لمحة تاريخية عن هذا العقد ونبين أهميته ومشروعيته ثم نحاول تعريفه وبيان خصائصه ونميزه عن غيرة من العقود ثم سنعرض لأركان عقد الإيجار وذلك من خلال ما يلي:

1.1 لمحة تاريخية عن عقد الإيجار وأهميته ومشروعيته:

الإيجار نظام قانوني وجد نتيجة لمتطلبات فرضتها تطورات مجتمعيه رافقها تطور في الفكر القانوني الذي لم يكن في صورته التقليدية يميز بين حيازة الشيء والسيطرة عليه وبين ملكية هذا الشيء[1]، وعليه فإننا سنحاول الوقوف على ظروف نشأت عقد الإيجار تاريخياً ثم أهميته ومشروعيته وعلى التفصيل الآتي.

1.1.1 لمحة تاريخية عن عقد الإيجار:

لم يكن عقد الإيجار معروفاً في العصور الأولى للإنسانية، وقت أن كان النظام الاجتماعي يتألف من طبقتين لا ثالث لهما: طبقة الأسياد، وهؤلاء لهم الأراضي والبيوت، وطبقة العبيد الذين يعملون في الأرض ويخدمون في البيوت لصالح أسيادهم

---

(1) أبو السعود، رمضان، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشاة المعـارف، الإسـكندرية، 1996. ص 19.

من طبقة الملاك[1]، ومن غير المتصور في ظل هذا الوضع الاجتماعي أن تكون هناك حاجة لعقد الإيجار، ولكن ومع مرور الوقت لم تدم هذه الحالة الاجتماعية، فما لبث أن ظهر تدريجياً طبقة وسطى بين الطبقتين وهي طبقة، ثالثة تكونت من العبيد الذين تحرروا فارتقوا إلى طبقة أعلى، وملاك أضاعوا ما يملكون واضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم فهبطوا إلى طبقة أدنى، وتقابل الفريقان، فكان منهم ومن نسلهم تلك الطبقة الوسطى التي أشرنا إليها، وهذه كانت تعمل في أرض الملاك وتسكن بيوتهم .

ولذلك نشأت الحاجة إلى عقد الإيجار ليحدد العلاقة القانونية بين الطبقتين من جهة، والظهور ميل واضح لدى الملاك أصحاب المال والأرض من جهة أخرى إلى استغلال أرضهم بواسطة العبيد، حيث أخذت الطبقة العاملة تستغل الأموال وتقسم الغلة مع أصحاب هذه الأموال وتدفع لها نصيبها في شكل أجرة بموجب عقد إيجار، وسكنت طبقة الملاك إلى هذه الحالة فأخذت في تشييد المنازل لإيجارها لمن لا قِبل له بامتلاك المسكن الذي يأوي إليه. وعاد ذلك بالفائدة على الفريقين، ففريق المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشيء الذي لا يستطيعون امتلاكه[2] .

وكان الإيجار معروفاً في القانون الروماني كعقد من العقود الشكلية قبل أن يصبح من عقود التراضي، وكان في أول عهده عندهم بين الحكومة والأفراد، إذ كانت الحكومة تؤجر الأراضي المملوكة لها وغيرها للأفراد بطريق المزاد العلني ثم انتقلت

---

(1) أنظر السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، منشأة المعارف، جلال حزي وشركاه للنشر، الإسكندرية، طبعة 2004، ص 24 . انظر أيضاً جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع- ألإيجار-المقاولة، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 192.

(2) أنظر كاظم الشيخ جاسم، أحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة، مطبعة أهل البيت، كربلاء، 1967، ص77.

هذه الطريقة إلى الأفراد، إذ كانوا يقلدون في هذه معاملاتهم الفردية ما كان متبعاً في عقود الإيجار مع الحكومة من تحديد المدة ومن تجديد هذه المدة بعد انقضائها، ومن تقدير الأجرة بمبلغ من النقود ومن جعل هذه الأجرة في مقابل الانتفاع وقد كانت الحكومة لا تتقاضى أجرة على أراضيها إذا امتنع على المستأجر الانتفاع بها بسبب غزو أو حرب [1]، كما أن الإيجار اقتصر في أول الأمر على استئجار الدواب والعبيد في عهد الحصاد، ثم امتد إلى العقار وذلك لحاجة الطبقة الفقيرة إلى السكن[2].

وفرق القانون الروماني بين نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء ويقصد به الإيجار الذي يرد على المنفعة المتأتية من الأشياء، وإيجار الأعمال وهو الإيجار الذي يرد على عمل الإنسان وظل هذه التقسيم موجوداً في العديد من القوانين التي ارتكزت على القانون الروماني كمصدر تاريخياً لها وذلك إلى عهد ليس ببعيد كما هو الحال في القانون المدني الفرنسي حيث إشارة المادة 1078 منه إلى أن الإيجار يقسم إلى قسمين أساسين وهما إيجار الأشياء وإيجار الإعمال، كما أن القانون المصري القديم قد صار في نفس الاتجاه حيث نصت المادة 361 /444 على أن الإيجار على نوعين: إجارة الأشياء وإيجاره الأشخاص وأرباب الصنائع[3].

وهذا هو الاتجاه في الفكر القانوني الحديث وفي أغلب التشريعات الوضعية من حيث التمييز بين إجارة الأشياء وبين إجارة الأشخاص أو عمل الإنسان اعتقاداً منهم أن في ذلك احتراماً لكرامة الإنسان من جهة ولجعل العمل خارج دائرة العرض والطلب حفاظاً على أرزاق الأيدي العاملة بسبب المزاحمة الشديدة من جهة أخرى،لذلك ذهبت بعض التشريعات إلى جعل عقد الإيجار مقتصراً على الأشياء بينما يكون عمل الإنسان

---

(1) أنظر أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص 19.

(2) الفضل منذر، والفتلاوي، صاحب، شرح القانون المدني الأردني- العقود المسماة- البيـع فـي ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لـسنة 1982، عمان، دار الثقافة، 1993،ص 173-175.

(3) انظر أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص 20.

محلاً لعقد آخر وهو عقد العمل أو عقد الاستخدام، وبالنظر إلى أي تشريع وطني نرى قوانين خاصة بالعمل والعمال تستند إلى هذا الرأي ومنها قانون العمل الأردني لسنة 1996[1].

ويرى الباحث أن الفكرة في إيجار الأعيان وإيجار الأشياء واحدة حيث تقدم المنفعة لقاء اجر معلوم ولا يهم بعد ذلك أن تكون هذه المنفعة منفعة عين أم منفعة عمل، فيصح أن يرد الإيجار على الأشياء سواء كانت أعيانا أم أعمالا تعتبر في مقام الأشياء، وثابت في الشريعة الإسلامية إن عقد الإيجار قد يرد على عمل الأحرار وذلك لا يتنافى مع الكرامة الإنسانية، فلا تفريق بين عمل الأحرار وعمل الرقيق لقوله تعالى: " قالت أن أبي يدعوك ليجزيك اجر ما سقيت لنا" [2]، وكذلك قوله تعالى:" قالت إحداهما يا أبتي استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين" [3] والى غير ذلك من الآيات الكريمة التي تعلى من شأن العمل وتجعله محلا للاستئجار.

هذا وقد تطورت المبادئ التي تحكم عقد الإيجار في العصور الوسطى، حتى صارت مواد القانون المدني هي المرجع الأساسي لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، لكن إخضاع عقد الإيجار للقانون المدني، والذي يسيطر عليه مبدأ سلطان الإرادة، والحرية التعاقدية، لم يفلح بسبب أزمة المساكن والسكن في تحقيق العدل في علاقة الإيجار لذلك فإنه في ظل الأزمة المتفاقمة في المساكن وبسبب عامل الندرة وقلة المعروض منها عن المطلوب، تدخلت الدول بتشريعات استثنائية، ليس فقط لتوفير المأوى للمواطنين ولكن أيضاً إلى تخليص المستأجرين من تجاوز وتعسف المؤجرين[4].

---

(1) قانون العمل الأردني وتعديلاته رقم (8) لسنة 1996 والمنشور على الصفحة رقم1173 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4113 بتاريخ 1996/4/16.

(2) سورة القصص،الآية 25.

(3) سورة القصص، الآية 26.

(4) انظر منصور، محمد نصر الدين أحكام عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص33.

هذا وقد نظمت أحكام الإيجاز في مجلة الأحكام العدلية في المواد 404-611[1] وفي المواد 470-633 من مرشد الحيران، ونظم المشرع الأردني أحكام عقد الإيجار في المواد 658-710 في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 وفي قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته وآخرها القانون رقم (14) لسنة 2013.

2.1.1 أهمية عقد الإيجار

استعرضنا فيما سبق كيفية ظهور عقد الإيجار وأنه من العقود المسماة الأكثر شيوعاً في المجتمع وله أهمية اجتماعية واقتصادية وقانونية ساهمت في ظهوره تتضح من خلال ما يلي:

أولاً: أهمية عقد الإيجار للفقراء والأغنياء.

اتضح لنا مما تقدم أن الإيجار هو قوام الطبقتين الوسطى والفقيرة وهما الطبقتان القائمتان بأهم الأعمال العقلية والمادية، وهو في الوقت ذاته بالنسبة إلى الطبقة الغنيـة من خير طرق الاستغلال للأموال، ولهذا فإن عقد الإيجار بحق من أكثر العقود تداولاً، فليس بين الناس إلا من هو مستأجر، عدا الملاك الذين يسكنون في أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم، وحتى الملاك لا تخلو الحـال غالبـاً مـن أنهـم يـؤجرون ويستأجرون ([2]).

---

(1) نصت المادة (404) من مجلة الأحكام العدلية على أن: الأجرة الكـراء أي بـدل المنفعـة، والإيجار المكاراة، والاستئجار الكراء أي بدل المنفعة.

(2) انظر العقايلة، زيد محمود، أفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية. بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالـث والعـشرون، العدد الخامس، 2008 ، ص 222 -223.

ثانياً: ضبط العلاقة بين المالك والمستأجر.

يسهم عقد الإيجار في ضبط العلاقة بين الطرفين، فالاتصال الدائم طوال مدة الإيجار يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته. وهذا ما يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، ويجعل قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً، مما يستلزم وضع قواعد خاصة لإنجاز هذه القضايا وسرعة البت فيها ([1]).

ثالثاً: يساهم الإيجار في تنمية الأموال.

لا شك أن عقد الإيجار تولد من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية والثروة الصناعية، فهو طريقة تمكن أصحاب رؤوس الأموال من إنشاء المباني والمساكن وغير ذلك لتأجيرها لأرباب الصناعة والموظفين والعمال، فهو وسيلة مجدية لاستثمار الأموال خصوصا في البلاد التي شهدت تقدما في الصناعات المختلفة حيث طبقة العمال والموظفين الذين لا مأوى لهم (2).

ومهما قيل عن أهمية عقد الإيجار فيما مضى، فهو الآن أصبح أكثر حاجة بسبب الظروف الاجتماعية والاقتصادية للحياة المدنية الحاضرة، فعقد الإيجار يعد من المقومات الاقتصادية للطبقة العاملة، فهذه الطبقة هي التي يقوم عليها صرح البناء الاجتماعي والاقتصادي في وقتنا هذا. ولذلك كان الإيجار متضمناً لمسألة كبرى، هي اجتماعية واقتصادية في وقت واحد.

---

(1) أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص 22 .

(2) أبو عرابي، غازي، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2000، دراسة تحليليه، مجلة دراسات، المجلد 31، العدد 1، 2004،ص 82.

رابعاً: تحقيق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الناحية الاجتماعية والاقتصادية.

في كل بلد متحضر توجد فئة المؤجرين وفئة المستأجرين، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الفئتين وإلا أقام كل منهما حرباً على الآخر بسبب تضارب المصالح[1]، والتشريع المناسب يساعد على قيام التضامن بين الفئتين بما يتناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية، فيعمل المشرع على جعل مختلف المصالح مشتركة لا متنافرة حتى يسود السلام الاجتماعي بين فئات الأمة الواحدة.

3.1.1 مشروعية عقد الإيجار

عقد الإجارة عموما جائز في الشريعة الإسلامية والفقه الإسلامي [2] ولم تفرق الشريعة الغراء بين إجارة الأشخاص وإجارة الأشياء، أما في القرآن الكريم ففي قوله تعالى على لسان إحدى بنات شعيب (عليه السلام) عندما سقى لهما موسى (عليه الصلاة والسلام): " قالت إحداهما يَا أَبَتِ اسْتَأْجِره إن خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرتَ الْقَوِي الْأَمِين"[3]، وفي قوله تعالى:" فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن"[4] حيث يقول الشوكاني في تفسيره لهذه الآية الكريمة: "والمعنى أن المطلقات إذا أرضعن أولاد الأزواج المطلقين لهن منهن فلهن أجورهن على ذلك" وهذا دليل على مشروعية عقد الإجارة،

(1) أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص 22، وانظر أيضاً الفضل والفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني – العقود المسماة – البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1982، ص 175.

(2) أبو الفتح، المعاملات في الشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، 1340 ه،ص 398.

(3) سورة القصص، الآية رقم 25.

(4) سورة الطلاق، الآية رقم 6.

حيث يتوجب على ولي أمر الرضيع دفع الأجرة لمرضعته[1]، وفي قوله تعالى" فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه ،قال لو شئت لاتخذت عليه أجرا"[2] .

أما في السنة فقد ثبت أن النبي(صلى الله عليه وسلم) استأجر عبدالله بن أريقـط على أن يدله على الطريق من مكة إلى المدينة [3]،وورد عن النبي(صـلى الله عليـه وسلم) أنه قال:"أعطي الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" وقوله (صلى الله عليه وسلم):" ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجلاً أعطى بي ثم غدر، ورجلاً باع حراً فأكل ثمنـه، ورجلاً أستأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه"[4] .

وأما إجماع الأمة فمعلوم، وتجويزها من محاسن الشريعة، حيث أجمـع علمـاء الأمة على جواز الإجارة بسبب حاجة الناس للمنافع كحاجتهم إلى الأعيان ولم تفرق الشريعة الغراء بين إجارة الأشخاص وإجارة الأشياء وذلك لأن الإنسان قد يضطر إلى سكنى بيت وليس معه ما يستطيع أن يملك بـه البيـت فإنـه لـيس لـه طريـق إلا الاستئجار[5]، كذلك صاحب البيت قد يكون ممسكاً ببيته ويريد الانتفاع به ولا يتعطل،

---

(1) الشوكاني، محمد بن علي، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية مـن علـم التفـسير، الناشر محفوظ علي، بيروت، دون تاريخ، ج 5، ص 245.

(2) سورة الكهف، الآية رقم 77.

(3) أخرجه البخاري في الإجارة/ باب استئجار المشركين عند الضرورة (2263) عـن عائـشة رضي الله عنها-، وليس في البخاري التصريح باسم عبد الله بن أريقط، وإنما ورد في كتـب السيرة كما قال الحافظ في الفتح.

(4) انظر ابو شنب، أحمد عبدا لكـريم، شـرح قـانون العمـل، عمـان، دار الثقافـة للنـشر والتوزيع،2006، ص 40.

(5) انظر العقايلة، أفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، ص 224.

وليس له في سبيل ذلك إلا بالتأجير، ولما كانت المصلحة للمستأجر والمؤجر واضحة ولا ظلم فيها ولا ربا كان من محاسن الشريعة المطهرة أن تباح، ولكم لا بد لها من شروط (1).

كما أن لعقد الإيجار أهمية كبيرة في حياتنا، فهو مدعاة للاستقرار وتحقيق الأمن الاجتماعي والاقتصادي في أي مجتمع وخصوصاً أن هذا العقد لا يقتصر فقط على إجارة المساكن وإنما يشمل أيضاً الأراضي الزراعية والمنقولات وغير ذلك ،فهو بحق وسيلة قانونيه على قدر كبير من الأهمية لتسهيل التعامل بين أطرافه.

4.1.1 القواعد القانونية الناظمة لعقد الإيجار:

تخضع عقود الإيجار كقاعدة عامه إلى الأحكام القانونية المنصوص عليها في المواد من 658 إلى 710 ألوارده في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وهذه الأحكام القانونية تطبق على عقد الإيجار سواء كان محله عقاراً أم منقولاً .

إلا أنه وبسبب تغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت على البلاد والأزمات التي شهدتها بلاد الجوار ولا تزال، فقد ارتأى المشرع الأردني أسوة بالعديد من المشرعين في البلاد الأخرى إفراد أحكام قانونية خاصة تكون أولى في التطبيق على ألأحكام العامة الواردة في القانون المدني، وذلك بعد أن ظهر جلياً أن الأحكام العامة لا تستطيع حل الكثير من المشاكل التي يعاني منها قطاع الإسكان في ظل الحاجة لإيجاد نوع من التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار بعد أن مرت

---

(1) للمزيد انظر العثيمين، محمد بن صالح، الشرح الممتع على زاد المستنقع، المجلد العاشر، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، الرياض، صفر 1426، ص 5 -6.

البلاد -ولا تزال- بأزمات اقتصاديه واجتماعيه وتغيير فـي التركيبـة الديموغرافيـه للقاطنين على الأرض الأردنية [1].

وبهدف تنظيم قطاع الإسكان في الاردن فإن الحكومة تعمل على الانتهـاء مـن إعداد مشروع قانون تنظيم قطاع الإسكان بقصد عرضه على مجلس النواب الأردني، ومن المؤمل أن يشكل هذا القانون إطاراً قانونياً للتخطيط والتطوير العمراني في البلاد يساهم في بناء المدن ويحافظ على حقوق المواطنين ويضمن جودة البناء من خـلال التركيز على دور القطاع الخاص في مجال الإسـكان وأهميـة ذلـك فـي التنميـة الاقتصادية.

هذا وقد نظم المشرع الأردني هذه الأحكام القانونية الخاصة من خـلال قـانون المالكين والمستأجرين[2] لتطبق على عقود الإيجار الواردة على العقـارات باعتبـاره قانوناً خاصاً يتضمن خروج على القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجـار والمنـصوص عليه في القانون المدني الأردني.

وهذه القواعد واجبة التطبيق حتى ولو اتفق المؤجر والمستأجر على خلاف مـا نصت عليه كونها قواعد تتعلق بالنظام العام إذا توافرت جمله من الشروط حتى ولـو

---

(1) للمزيد حول الوضع السكاني والإسكاني في الأردن وأسباب تفاقم الأزمة انظـر: العقايلـة، ص 241-246.

(2) نظم المشرع الأردني أحكام أيجار العقارات في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، و تدخل المشرع فعدله في القانون المؤقت رقم (29) لسنة 1982 ثـم عـاد وأقـره كقانون دائم في القانون رقم (11) لسنة، 1994 وعاد وعدله في القانون رقم 30 لسنة 2000 ثم عاد وعدله في القانون رقم (17)لسنة، 2009 ثم عاد وعدله في القانون رقـم 43 لـسنة 2010 وعدله بالقانون رقم (22) لسنة 2011 وأخيراً بالقانون رقم(14) لعام 2013.

اتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ما نصت عليه[1] وهي:

أ. أن يكون هناك عقد إيجار صحيح ونافذ.

ب. أن يكون محل عقد الإيجار عقاراً.

ج. أن تنتهي مدة عقد الإيجار المتفق عليه في العقد.

د. أن يكون عقد الإيجار مشمولا بأحكام قانون المالكين والمستأجرين[2].

2.1 تعريف عقد الإيجار وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة

يقتضي الوقوف على مفهوم عقد الإيجار تعريفه ومعرفة خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة، وسنستعرض أول تعريف عقد الإيجار في اللغة والاصطلاح وما ورد من تعريفات له في القانون المدني الأردني وبعض القوانين الوضعية الأخرى، ثم بيان خصائصه، وكذلك تمييزه عن غيره من العقود المشابهة وعلى التفصيل الأتي.

1.2.1 تعريف عقد الإيجار

لا شك في أن تعريف الشيء جزء من تصوره، والأمر نفسه فإن الوقوف على تعريف أي رابطة عقدية يساعد في التعرف على الأحكام التي تنطبق عليها، وقد يتم تعريف الرابطة من خلال التركيز على خصائصها التي قد تميزها عن غيرها من

---

(1) أشار لهذه الشروط عقايله، أفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، ص ،244.

(2) هناك عقارات غير مشمولة بأحكام هذا القانون وإنما تخضع لقوانين خاصة بها مثل عقارات الأوقاف الخيرية ومحال الصرافة وأملاك الدولة وغير ذلك. انظر نص المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (14) لسنة 2013.

العلاقات[1] وعليه، فسوف نقوم بتعريف عقد الإيجار في اللغةً والاصطلاح والقانون وكما يلي:

أولا: تعريف عقد الإيجار في اللغة.

الإجارة في اللغة تعني الجزاء أو الثواب على العمل، والأجرة تعنـي الكـراء[2]، وهو مشتق من الأجر، وهو العوض المقابل بعمل، ولهذا يسمى ثواب العمل أجراً، قال تعالى "وإنما توفون أجوركم يوم القيامة"[3] وتعني أيضاً بيع المنافع، فالإجارة هي عقـد على منفعة معلومة أو على عمل معلوم، فمستأجر الدار عقـد علـى منفعـة معلومـة ومستأجر العامل عقد على عمل معلوم، ولهذا لا يملك الذي يستأجر العامل أن يـؤجره لشخص آخر لأنه لا يملك إلا المنفعة فقط[4].

ثانياً: تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامي.

يعرف الإيجار في الفقه الإسلامي عموماً بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعـة مقصودة من العين المؤجـرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة" ويـصـح أن يرد عقـد الإجـارة على منافع الأعيـان منقولـة كانـت أو غير منقولـ ـة وأن يرد على العمـل كاستئجار الخدمـة والعمـة وأرباب الحرف والصنائـع[5]، وعرفه

(1) حسين، محمد عبد الظاهر، العقود المسماة، عقد الإيجار والتأمين، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، 2006، ص17.

(2) انظر الفيروز آبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، الطبعة الثامنة، مؤسـسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005 ص.342

(3) سورة آل عمران، الآية 185.

(4) العثيمين، الشرح الممتع على زاد المستنقع، المجلد العاشر، ص5.

(5) باشا، محمد قدري، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعـاملات الـشرعية علـى مذهب أبي حنيفة. الطبعة الثالثة- الطبعة الأميرية بمصر سنة 1909، المادة 577. وأنظـر ايضاً النهام، صالح أنواع الإجارة وأحكامها، بحث منشور على مجلة الوعي الإسلامي، مجله الكترونيـــة كويتيـــه شـــهريه جامعـــه، وزارة الأوقـــاف والـــشؤون الإســـلامية : www,alwaeil.gov.kw.

الحنفيـة بقولهم "عقد على المنافع بعوض"[1]، وعرفه المالكية بأنه "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض" ويخص المالكية غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدمي وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان، ويطلقون على العقد علـى منـافع الأراضـي والدور والسفن والحيوانات لفظ كراء، فقالوا: الإجـارة والكـراء شـيء واحـد فـي المعنى[2]، وعرفه الشافعية بأنه "عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل"[3]، وعرفه الحنابلة بأنه "عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصـوفة فـي الذمة مدة معلومة أو على عمل معلوم بعوض معلوم"[4].

ثالثاً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الأردني.

نصت المادة 658 من عرف القانون المدني الأردني رقم(43) لسنة 1976 على أن الإيجار بوجه عام يعني " الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعـة مقـصودة مـن

---

(1) باشا- محمد قدري، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الـشرعية علـى مذهب أبي حنيفة.

(2) انظر في هذا التعريف كتاب الموسوعة الفقهية الكويتية، موقع نداء الإيمـان الالكترونـي، www.aleman.com .

(3) داغي، علي محي الدين قره، التعريف بالإجارة ومشروعيتها، بحث منـشور علـى الموقـع الالكتروني الرسمي .

(4) انظر أيضاً حميش عبد الحق و الشواط، الحسين، فقه العقـود الماليـة، دار البيـارق الأردن، الطبعة الأولى، 2001م، ص 151، وانظر مجلة البحوث الإسلامية الموقع الالكتروني تصفح برقم المجلد، العدد المائة الإصدار من رجب إلى شوال 1434 هـ، البحوث، إجارة النخيـل، المبحث الأول مفردات العنوان، http://www.alifta.net.

الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم" [1].

ويرى الباحث من خلال التعريف السابق للإيجار اتفاقه مع التعريفات الواردة في الفقه الإسلامي إلا أن العقد لا يسمى إيجاراً وفق القوانين الوضعية عموماً إلا إذا كان محله شيئاً من الأشياء، أما ما كان يعرف بإجارة الأشخاص أو الخدمات فإنه لا يسمى إيجاراً وإنما عقد عمل أو عقد استصناع أو عقد مقاولة إذا كان ورد على نتيجة هـذا العمل[2].

رابعاً: تعريف عقد الإيجار في القضاء الأردني.

عرف القضاء الأردني عقد الإيجار بأنه بيع منفعة المأجور لقاء عوض معلـوم كما ورد في القانون المدني الأردني مستنداً إلى ما ورد في المادتين 493 و680 من القانون المدني الأردني بخصوص الآثار التي تتعلق بتسليم المبيع واعتبـار أن البيـع والإيجارة لهما حكم واحد[3].

2.2.1 خصائص عقد الإيجار

نخلص من التعريفات السابقة أن لعقد الإيجار العديد من الخصائص والتي لا بـد من التطرق إليها ولو بإيجاز نجمل أهمها بما يلي:-

---

(1) المادة 658 من القانون المدني الأردني رقم(43) لسنة 1976 ويقابل هذه المادة كـل مـن المادة 558 من القانون المدني المصري والمادة 526 في القانون المدني السوري و المـادة 557 في القانون المدني الليبي والمادة 722 في القانون المدني العراقي والمـادة 533 فـي تقنين الموجبات والعقود اللبناني والمادة 1709 في القانون المدني الفرنسي.

(2) أقرت التشريعات الحديثة كالقانون الألماني والقانون الإيطالي والقانون المصري هذه التفرقـة، أنظر فرج، عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، ص11.

(3) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنيـة (حقـوق) رقـم1982/786(هيئـة خماسـية) تـاريخ 1983/1/4، منشورات مركز عدالة.

أولا: عقد الإيجار عقد رضائي. ينعقد الإيجار بمجرد بارتباط إرادة الطرفين، وبمعنى آخر، ارتباط الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر وذلك دون حاجة لإفراغه في قالب شكلي معين، فيصح أن يكون باللفظ أو الكتابة أو الإشارة، أو بالمبادلة الفعلية أو باتخاذ أي مسلك آخر يدل على التراضي[1]، فإذا كانت الإجارة تتم بموجب عقد الإيجار إلا انه لا يشترط في العقد أن يكون مكتوباً ولا يعتمد ذلك لصحته [2]، إلا أنه وبقصد تنظيم عقود الإيجار نجد أن المشرع الأردني أشترط أن يحرر عقد الإيجار خطياً بين المؤجر والمستأجر وأن تسجل عقود الإيجار الواقعة على العقارات ضمن دوائر

---

(1) أوضحت المادة (93) من القانون المدني الأردني على أن التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المعهودة عرفاً ولو من غير الأخرس وبالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي وباتخاذ أي مسلك آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على التراضي.

(2) قررت محكمة التمييز الأردنية في حكم لها: إن عقد تسجيل عقد الإيجار بدائرة التسجيل تطبيقاً لنص المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه لا تجعله باطلاً، ذلك لأن حكم هذه المادة لا تسري على عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الداخلة ضمن مناطق البلديات، تمييز حقوق 1969/69/166، مشار إلى ذلك في النداوي، العقود المسماة -البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،1999، ص 265. ونشير إلى أن الكتابة ليست شرطاً لصحة العقد وإنما لإثباته وفي ذلك قررت محكمة التمييز أنه لا يجوز إثبات تعديل شروط عقد الإيجار الخطي إلا ببينة خطية، حيث انه لا يجوز إثبات ما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي بالبينة الشخصية كما تقضي بذلك المادة (29/ 2) من قانون البينات، أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1997/1099 (هيئة خماسية) تاريخ 1997/7/16، ويفهم من ذلك أن الكتابة شرطاً للإثبات ليس إلا،كما أن رضائية عقد الإيجار ليست من النظام العام فيجوز للأفراد الخروج على هذا المبدأ بالاتفاق، كأن يتفق طرفي العقد على عدم انعقاده فيما بينهما إلا في شكل معين يتفقان عليه.

البلديات والمجالس القروية وفرض المشرع غرامات مالية إذا لم تحرر العقود أو لم يجري تسجيلها[1].

ثانيا: عقد الإيجار ملزم للجانبين.

عقد الإيجار من العقود التي ترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من الطرفين فيصير كل منهما دائنا ومدينا في نفس الوقت. فالمؤجر يلتزم بالتزامات تتلخص في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ويلتزم المستأجر بالتزامات أهمها الوفاء بالأجرة ورد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار[2].

ثالثاً: عقد الإيجار من عقود المعاوضة.

عقد المعاوضه هو العقد الذي يأخذ فيه كلا المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه[3] وقد يكون ملزم لجانبين وقد يكون ملزم لجانب واحد وعليه، فإن عقد الإيجار بلا شك من عقود المعاوضه ففيه يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلاً لما يعطيه ،فالمؤجر يعطي للمستأجر العين المؤجرة للانتفاع بها وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها، وهذا ما يميز الإيجار عن العارية، ففيها ينتفع المستعير بالشئ بلا عوض.

---

(1) أنظر المواد (7،5،2) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم(3) لسنة 1973 المنشور على الصفحة 129 من عدد الجريدة الرسمية رقم (2402) تاريخ 1973/2/1.

(2) قررت محكمة التمييز الأردنية: إذا ابرم المؤجر عقد الإيجار مع المستأجر فان حقوق العقد تعود للعاقدين كما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين أي من العقود التي تنشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) بحيث يجب على كل من طرفي العقد الوفاء بما أوجبه العقد عليه وفقاً لنص المادتين (2/199 و 675) من القانون المدني قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2010/4668 (هيئة خماسية) تاريخ 2011/6/23، منشورات مركز عدالة.

(3) السنهوري، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بلا سنة، صفحة 20.

رابعاً: الإيجار عقد يرد على المنفعة لا على الملكية.

عرفت المادة (658) من القانون المدني الأردني الإيجار بأنه: "تمليك المـؤجر المستأجر منفعة مقصوده من الشيء المؤجر لمدة معينه لقاء عوض معلـوم" ونـصت المادة (1205) من ذات القانون على أن:" الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عـين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكه للمنتفع"، وعليه فإنه يتضح لنا أن حق الانتفاع حق عيني متفرع عن حق الملكية يقع على عـين مملوكه لشخص آخر، بينما الإيجار حق شخصي يترتب عليه أن يمكن صاحب العـين المؤجرة غيره وهو المستأجر من الانتفاع بالمأجور[1].

ويشير الباحث إلى أن هذه الخاصية تتضح أيضا من تعريف عقد الإيجار وورده على منفعة الشيء دون ملكيته فهو يقتصر على تخويل المـستأجر الانتفـاع بـالعين المؤجرة لمدة معينة دون أن يكون له الحق في تملكها، بحيث تعود المنفعة بعد انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر مالك العين، وهذا ما يميز عقد الإيجار عن العقود التي تـرد على الملكية، فعقد البيع مثلاً ينصب على ملكية الشيء لا على منفعته،وعليه لا ينقـل عقد الإيجار حقا من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما ينشئ فـي ذمـة المـؤجر التزامات بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة[2].

خامساً: الإيجار من العقود الزمنية.

عقد الإيجار عقد مستمر أو من عقود المدة، لأنه يرد علـى المنفعـة، فـالزمن عنصر جوهري فيه، فهو الذي يحدد مقدار هذه المنفعة، فالالتزامات الرئيسية التي تنشأ عن عقد الإيجار على الرغم من أنها تنشأ فور العقد، إلا أن تنفيذها لا يتم إلا خلال مدة

---

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2000/187 (هيئـة عامـة) تـاريخ 2/8/ 2001، منشورات مركز عدالة .

(2) فرج، عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، ص12، وانظر أيـضاً النداوي، العقود المسماة -البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص133.

تستمر زمناً قد يطول وقد يقصر، فيكون تنفيذ هذه الالتزامات على دفعات متكررة حتى تنقضي مدة عقد الإيجار[1].

ويفسر الباحث هذه الطبيعة الخاصة في عقد الإيجار أن الأداء فيه يقاس بواسطة الزمن، وهذا ما يفسر الصلة الوثيقة بين الأجرة والمنفعة، فلا يستحق المؤجر الأجـرة إلا بتنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين كل يوم وكل شهر وكل سنة من مدة الإيجار، وكذلك التزام المستأجر بدفع الأجرة عن كل يوم وكل شهر وكل سنة من مدة عقد الإيجار، وهو بذلك لا يعتبر عقداً فورياً.

ويخلص الباحث أن ما يميز عقد الإيجار كعقد من عقود المدة هو في كون منشأ الالتزام فيه متتابع وبالتالي عدم وجود أثر للفسخ على الماضي وإنما أثرهما مقصور على المستقبل لان طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر فالعقد الزمني يقصد الزمن فيه لذاته فالزمن معقود عليه وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه .

سادساً: عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر.

عقد الإيجار يعتبر مـن أعمـال الإدارة بالنـسبة للمـؤجر لا مـن أعمـال التصرف،حيث لا يترتب على الـتأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر إلـى ذمة المستأجر، والذي يجري أن المؤجر يترك غيره منتفعا بمحل الإيجار مـدة مـن الزمن، لذلك لا يشترط في المؤجر لكي يتمكن من إبرام عقد الإيجار سـوى أهليـة الإدارة لا أهلية التصرف[2].

---

(1) عبد الرحمن و سليم ،العقود المدنية – البيع والإيجار والتأمين، ص297.

(2) انظر أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص 45.

سابعاً: عقد الإيجار لا يرد على الأشياء الاستهلاكية.

وهذه الخاصية مرجعها أن عقد الإيجار يرد على المنفعـة دون الملكيـة، فهـو يخول المستأجر الانتفاع بالشئ مدة معينة مع التزامه برده بعينه بعـد انتهـاء المـدة المحددة [1].

وبناء عليه فإن عقد الإيجار لا يرد على الأشياء التي تستهلك بمجرد الاستعمال كالنقود والمواد الغذائية والمشروبات وغيرها، لأنه لا يمكن الانتفاع بها مدة من الزمن وإنما يتم استهلاكها بمجرد استعمالها[2].

3.2.1 التمييز بين عقد الإيجار وغيره من العقود الأخرى:

لا شك أن خصائص عقد الإيجار هي التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى؛ فكونه يرد على الانتفاع بالشئ لا على ملكيته فهذا يميزه عن العقود الواردة عل الملكية كالبيع والمقايضة والهبة، وكونه من عقود المعاوضة فهو ما يميزه عن عقد العارية التي لا يدفع فيها المستعير أجراً كالمستأجر، كما أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة ذاتها عند انتهاء عقد الإيجار هو ما يميزه عن عقد القرض الذي لا يلتزم فيه المقترض برد الشيء ذاته بل برد مثله، وكون الإيجار وارداً على المنفعة فذلك يميزه عن غيره من العقود الواردة على العمل، كعقد العمل والوكالة والمقاولة، كما أن هذا يميزه عن عقد الوديعة ، فالمودع عنده لا ينتفع بالشئ وإنما يلتزم بالمحافظة عليه [3].

وتكمن أهمية التفرقة بين عقد الإيجار وبين غيره من العقود المشابهة ما يدق من لبس في بعض الأحيان مما يقتضي التمييز بين عقد الإيجار والعقود الأخرى .

---

(1) انظر فرج، عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، ص14.

(2) عبد الرحمن، وسليم، العقود المدنية – البيع والإيجار والتأمين، ص 299.

(3) السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء السادس طبعة 2004 ص 8، مشار إليه في فرج ، عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، ص15.

أولا: التميز بين الإيجار والعارية.

العارية هي: "العين المأخوذة من مالك منفعتها للانتفاع بها بلا عوض ويقال لها المعار أيضاً"[1]، فهي عقد يتم بواسطته تسليم شيء غير قابل للاستهلاك وبدون عوض على أن يرده بعد الاستعمال[2]، وعليه قلّ أن يقع الالتباس بين العقدين، فالعارية تكون حتماً بغير عوض بينما الإيجار هو دائماً من عقود المعاوضة.

ويستنتج الباحث أنه إذا كان فيصل التفرقة الأساسي بين كل من الإيجار والعارية هو قيام المستأجر بدفع مقابل لانتفاعه بالعين المؤجرة، فإنه يشترط أن يكون هذا المقابل حقيقاً لا رمزيا أو في حكم المعدوم

ثانياً: التميز بين الإيجار والبيع.

عقد البيع هو تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض[3]، أما الإيجار فهو تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم[4].

ولا يثير إيجار الأماكن لبساً بين عقد البيع وعقد الإيجار، ذلك بأن المنفعة التي يحصل عليها المستأجر من المكان المؤجر ليست في الواقع من المنافع التي يتصور أن تكون محلاً لبيع، فالحق في إشغال المأجور لا يباع عادة وإنما يكون موضوعاً لعقد

---

(1) انظر المادة 1278 من مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، عناية وتعليق علي بن يحي بابكر، مكتبة ديوان المحامين، مكتبة ديوان المحامين الرياض، 1433ه.

(2) تنص المادة (760) من القانون المدني الأردني على أن: "الإعارة تمليك الغير منفعة الشيء لمدة معينه أو لغرض معين على أن يرد المستعير العين بعد الاستعمال" وتنص المادة (761): "تتم الإعارة بقبض الشيء المعار ولا أثر لهذا القبض" بمعنى أنه لا أثر ولا قيمة للإعارة قبل القبض. المادة 465 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(3) المادة 658 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(4) المادة 658 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

إيجار، ولكن اللبس يثور بالنسبة لما ينتجه الشيء المؤجر من ثمار تأتي بصفة دورية، كثمار الأشجار، فإنها قد تكون موضوعاً لعقد إيجار أو لعقد بيع وتوقف ذلك على طبيعة العقد المبرم بين طرفيه [1].

ثالثا: التمييز بين الإيجار والوديعة.

الوديعة هي المال المدفوع إلى من يحفظه بلا عوض، وعقد الوديعة هو عقد يلزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ الشيء وعلى أن يرده عيناً"[2].

وتكمن أهمية تكييف العلاقة بأنها إيجار أو وديعة في تحديد النظام القانوني الذي ينطبق على العقد، وفي تحديد نوع الحجز الذي يستطيع دائنو العميل توقيعه. وعقد الوديعة يهدف إلى حفظ شيء مملوك لشخص آخر، بينما يهدف الإيجار إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما أن الوديعة قد تكون بأجر وقد تكون بغير أجر[3]، أما في الشريعة الإسلامية فإنها تكون بدون عوض، أما الإيجار فإنه يكون بمقابل.

ويرى الباحث أن المعيار الفاصل بين الإيجار والوديعة هو على من يقع التـزام الحفظ والعناية والحماية، فإذا ثبت هذا الالتزام على عاتق من يتلق الشيء كنا بـصدد عقد وديعة، وإلا فنحن أمام عقد إيجار، وبهذا المعيار يمكن الوصـول إلـى تكييـف

---

(1) انظر عبدالباقي. عبدالفتاح، احكام القانون المدني المصري، عقد الايجار، الاحكام العامة، الجزء الاول، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1952، ص21.

(2) نصت المادة 868 من القانون المدني الأردني في فقرتها الأولى على أن "الإيداع عقد يخول به المالك غيره حفظ ماله ويلتزم به الأخر حفظ هذا المال ورده عينا"، ونصت في فقرتهـا الثانيـة على أن "الوديعة هي المال المودع في يد أمين لحفظه". وانظر أيضاً كل من،المادة 718 مـن القانون المدني المصري والمادة 714 من مشروع القانون المـذكور طبقـاً لأحكـام الـشريعة الإسلامية، والمادة 720 كويتي، والمادة 901 مـن القـانون المـدني العراقي،وانظـر أيـضاً الصراف، عباس، شرح عقدي البيع والإيجار، بغداد ،1956، ص 295.

(3) انظر: المادة 873 اردني، المادة 720 مدني مصري، 952 المادة عراقي والمادة 722 كويتي.

الحالات التي تثير لبساً بين الإيجار والوديعة[1].

رابعاً: التمييز بين الإيجار والمقاولة.

الإيجار عقد يرد على المنفعة بينما المقاولة عقد يرد على العمل الذي يتم بتوجيه من صاحب العمل وعرفت المادة 780 من القانون المدني الأردني المقاولة بأنها "عقد يتعهد احد طرفيه بمقتضاه بان يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الأخر". وصاحب العمل قد يوجه المقاول إلى تقديم المادة والعمل أو العمل فقط حسب ما نصت عليه المادة 781 من القانون المدني الأردني[2].

ومع ذلك فإن هذه التفرقة لا تنفي وجود حالات يثور فيها اللبس بين العقـدين، مثل العقد الذي يبرمه المستهلك مع شركة المياه أو الكهرباء أو الهاتف، فهل هذا عقـد مقاولة ينصب على ما تقوم به الشركة من علم أم هو عقد إيجـار لمعـدات الـشركة وآلاتها، والراجح أنه عقد مقاولة يتعلق بالمجهود والعمل الذي تقوك به الشركة وكذلك الأدوات والآلات التي تقدمها إلى طالب الخدمة، فالهدف الأساسي من العقد هو تزويـد المتعاقد بالخدمة المطلوبة وتمكينه من الانتفاع بها[3].

خامساً: التمييز بين عقدي الإيجار والعمل.

عرفت المادة (805) من القانون المدني الأردني عقد العمل بأنه "عقد يلتزم احد طرفيه بأن يقوم بعمل لمصلحة الأخر تحت إشرافه أو إدارته لقاء اجر". امـا قـانون العمل الأردني فعرف عقد العمل بانه اتفاق شفهي أو كتابي صريح أو ضمني يتعهـد العامل بمقتضاه أن يعمل لدى صاحب العمل وتحت إشرافه أو إدارتـه مقابـل أجـر. ويكـون عقـد العمـل لمـدة محدودة أو غير محـدودة أو لعمـل معـين أو غيـر

(1) منشور على موقع شبكة قوانين الشرق: http://site.eastlaws.com/

(2) تنص المادة 781 من القانون المدني الأردني على انه يجوز أن يقتصر الاتفاق على أن يتعهد المقاول بتقديم العمل على أن يقدم صاحب العمل المادة التي يستخدمها ليستعين بها في القيـام بعمله كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم المادة والعمل.

(3) انظر حسين، العقود المسماة ، عقد الإيجار وعقد التأمين، ص33.

معين[1]. ومن هذا التعريف يتضح لنا أن عقد العمل ينصب على نشاط الإنسان ومجهوده، ويتميز بعنصر التبعية التي تقوم بين رب العمل والعامل، ولا شك أن هذه التبعية تنتفي بالنسبة لعقد الإيجار، حيث لا يخضع المستأجر لإشراف المؤجر وتوجيهه. ولكن يستقل عنه في انتفاعه بالعين المؤجرة.

سادساً: التمييز بين الإيجار والوكالة.

الوكالة عبارة عن إقامة الإنسان غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم. والتصرف يشمل التصرفات المالية من بيع وشراء وغيرهما، وعقد الوكاله هو عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل [2].

ومن هذا التعريف نرى أن الوكالة من العقود التي تدل على العمل، بينما الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة، وكذلك فإن محل الوكالة عمل قانوني، أما الإيجار فمحله عمل مادي، أما في حال الشك حول طبيعة العقد أهو إيجار أم وكالة فإن تكييفه في هذه الحالة يرتبط بقصد المتعاقدين [3].

3.1 أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود يلزم توافر ثلاثة أركان لانعقاده هي الرضا والمحل والسبب[4]، ولما كان السبب في عقد الإيجار لا يتميز بذاتية خاصة اللهم إلا في حالة

---

(1) المادة (2) من قانون العمل الأردني رقم (8) لسنة 1996.

(2) المادة 833 من القانون المدني الأردني،المادة 699 من القانون المدني المصري، المادة 698 كويتي والمادة 927 عراقي.

(3) السنهوري الجزء السادس، المجلد الأول، ص 14 مشار إليه في فرج، عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، ص 22 .

(4) يختلف الفقهاء في تعداد أركان عقد الإجارة، فالجمهور على أنّها: الصيغة (الإيجاب والقبول)، والعاقدان، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة)، وذهب الحنفية إلى أنّها الصيغة فقط، وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته، فلا قيام للعقد إلاّ باجتماع ذلك كلّه. فالخلاف لفظي لا ثمرة له. الصيغة.أنظر حول ذلك : كتاب الموسوعة الفقهية الكويتي، موقع نداء الإيمان الالكتروني،http://www.al-eman.com /

اعتداد المشرع بالباعث المعلوم للطرفين ومن ثم تنطبق بشأنه القواعد العامة، والتي تقرر أنه إذا لم يكن للالتزام سبب مشروع، أو كان السبب مخالفاً للنظام العام والآداب كان العقد باطلاً [1].

وعلى ذلك سوف نقصر تفصلينا على ركني التراضي والمحل على التوالي.

1.3.1 التراضي في عقد الإيجار

أولا: مفهوم التراضي وشروطه:

ينعقد الإيجار بارتباط الإيجاب والقبول دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات شكلية أخرى[2]، وفي الحالات التي يتطلب فيها القانون الكتابة، فإنها لا تعد شرطاً شكلياً وإنما هي مطلوبة للإثبات.

ويتم التعبير عن إرادة التأجير والاستئجار، باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتبادلة عرفاً أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود[3]، والتعبير قد يكون صريحاً أو ضمنياً، ومن صور التعبير الضمني، أن يستمر المستأجر في دفع الأجرة بعد انتهاء مدة الإيجار وقبوله من المؤجر دون مطالبته بالإخلاء وهو ما يسمى بالتجديد الضمني لعقد الإيجار.

والتعبير عن الإرادة ينتج أثره من الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يقم دليل على عكس ذلك.

---

(1) راجع في ذلك المادة 165 من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه" يجب أن يكـون السبب موجوداً وصحيحاً ومباحاً غير مخالف للنظام العام أو الآداب".

(2) نصت المادة (87) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أن العقـد هـو إرتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره فـي المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر.

(3) أنظر نص المادة (93) من القانون المدني الأردني رقم(43) لسنة 1976 والتي عددت صور التعبير عن الإرادة.

وبالرغم من رضائية عقد الإيجار، إلا أن قاعدة الرضائية ليست من القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام، وإنما هي قاعدة مكملة، فيجوز الاتفاق على خلافها، وذلك كأن يشترط المؤجر لانعقاد الإيجار وضع معين[1]، ولاريب أن التراضي على الإيجار يجب أن يكون تاماً لا مجرد مساومات أو مجرد إظهار الرغبة في التعاقد، كما أنه يجب أن يتم التراضي على طبيعة العقد، وعلى مدة الإيجار، وعلى الأجرة، وعلى الشيء المؤجر.

ثانياً: أطراف عقد الإيجار والأهلية اللازمة لكل منهما.

العاقدان في عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر، وهما طرفـا عقـد الإيجـار، ويشترط فيهما توافر الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وسوف نتنـاول كـلاً منهمـا بشيء من التفصيل وكما يلي:

1. **المؤجر.**

المؤجر هو الشخص الذي يملك تمكين شخص آخر من الانتفاع بالشئ المؤجر، وغالباً ما يكون هو مالك الشيء [2]، وقد يكون المؤجر شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً وطالما أن عقد الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة فإنه لا يلزم أن يكون المؤجر مالكاً للشيء المؤجر، بل يكفي أن يكون للمؤجر حق الانتفاع بالشئ أو إدارته حتى يستطيع الالتزام بتمكين غيره من هذا الانتفاع[3].

---

(1) راجع ذلك في هذا الفصل في الصفحة 9.

(2) حسين، العقود المسماة ، عقد الإيجار وعقد التأمين،، ص 36.

(3) حق الانتفاع هو ذلك الحق الذي يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال فقط دون سـلطة التصرف التي تظل لمالك الشيء وهو ما يسمي مالك الرقبة، فحق الانتفاع هو حـق عينـي ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقرراً لحياة المنتفع، وهو ينتهي حتمـاً بوفاة المنتفع حتى قبل انتهاء الأجل المعين،انظر نص المـادة 671 مـن القـانون المـدني الأردني، وانظر عبد الرحمن، وسليم، العقود المدنية – البيع والإيجار والتأمين، ص329.

ويمكن لشخص فضولي أن يبرم عقد الإيجار باعتباره مؤجراً، ويتوقف مصير الإيجار على الموقف الذي يتخذه المالك، فإن أجازه اعتبر نافذاً من وقت الإبرام، وإن رفضه لم ينفذ في مواجهة المالك وإن ظل صحيحاً بالنسبة للمستأجر الذي تنحصر علاقته الإيجارية بمن قام بالتأجير وهو الفضولي[1].

2. المستأجر.

القاعدة العامة أن كل شخص يستطيع أن يكون مستأجراً طالما كان في إمكانه دفع الأجرة في مقابل انتفاعه بالشئ المؤجر ويكون لديه الأهليـة اللازمـة لإبـرام عقـد الإيجار، إلا أن هناك أشخاص ممنوعون من أن يكونوا أطرافـاً فـي عقـد الإيجـار باعتبارهم مستأجرين في حالات معينة، وتعد استثناءات على القاعدة العامة، ومن ذلك النائب عن المؤجر فلا يملك أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل، على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد، كل هذا مع مراعاة ما يخالفه مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة.

3.الأهلية.

الأهلية هي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية بنفسه ولحسابه ويفرق في هذا الشأن بين أهلية التأجير بالنسبة للمؤجر وأهلية الاستئجار بالنسبة للمستأجر، فالتأجير من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر بالنسبة لطرفيه، وهو لا يعتبر من أعمال التصرف بل هو من أعمال الإدارة، لذلك فإن الأهلية المطلوبة لإبرامه، هي أهلية الإدارة وليست أهلية التصرف، وذلك إعمالاً للقواعد العامة في الأهلية من واقع أن التأجير لا ينطوي على خروج مال من الذمة أو على ترتيب حق عيني على مال منها، ولذلك لا يشترط في المؤجر إلا الأهلية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة، لأنه يتلقى

---

(1) انظر حسين، العقود المسماة، عقد الإيجار والـتأمين، ص37، هذا وقد نص المادة (2/660) من القانون المدني الأردني بأنه :ينعقد إيجار الفضولي موقوفاً على إجـازة صـاحب حـق التصرف بشرائطها المعتبرة.

مقابلاً لتنازله عن الانتفاع بالشئ تتمثل في الأجرة، كما أن المستأجر يتلقى مقابلاً – وهو الانتفاع بالشئ – لما يؤديه وهو الأجرة، فإن العقد بالنسبة له يدور بين النفع والضرر، ولهذا يكفي فيه أن يكون مميزاً ولديه أهلية الإدارة [(1)]، وإذا كان المؤجر غير مميز كانت تصرفاته المدنية جميعها باطلة، فلا يملك التصرف ولا الإدارة، ويكون الإيجار الذي يبرمه غير صحيح،أما إذا كان المؤجر ناقص الأهلية كان الإيجار الصادر منه موقوفاً كونه من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر[(2)].

2.3.1 محل عقد الإيجار

المحل هو الركن الثاني في عقد الإيجار وهو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها، وبالتالي فإنه طالما أن العملية القانونية في عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة معينة في مقابل أجرة يلتزم المستأجر بدفعها، فإنه يمكن أن نقول بأن عقد الإيجار له محلين أولهما منفعة الشيء المؤجر التي يحصل عليها المستأجر، وثانيهما الأجرة التي يتلقاها المؤجر.

وبناء على ما تقدم فسوف يتم توضيح شروط الشيء المؤجر ثم شروط الأجرة وكما يلي:

---

(1) الأصل أن كل شخص آهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون وذلـك طبقـاً لنص المادة (116) من القانون المدني الأردني رقم (43) لـسنة 1976،ويـشترط لانعقـاد الإجارة أهلية العاقدين وقت العقد حسب نص المادة(659) من القانون المدني الأردنـي رقـم (43) لسنة 1976،وتثبت أهلية الإدارة للبالغ الرشيد الذي بلغ سن الثامنة عشر شمسية كاملة، وهي سن البلوغ في القانون المدني ألأردني، انظر المادة 2/43 من القانون المدني الأردني .

(2) التصرف الموقوف هو ذلك التصرف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من فضولي فـي مال غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق الغير أو من ناقص الأهلية في مالـه وكـان تصرفاً دائراً بين النفع والضرر أو إذا نص القانون على ذلك، أنظر بخصوص العقد الموقوف المواد من171 إلى 175 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

أولاً: الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر.

يشترط في الشيء المؤجر ما يشترط في محل الالتزام بـصفة عامـة، ووفقـا للقواعد العامة فإنه ينبغي أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود، ومعيناً أو قابلاً للتعيين[1]، وأن يكون مشروعاً وصالحاً للتأجير[2]، ويضاف إلـى ذلـك شـرط تقتضيه طبيعة عقد الإيجار وهو عدم قابليته للاستهلاك بمجرد الاسـتعمال إذ يلتـزم المستأجر برده، وسنستعرض هذه الشروط بإيجازٍ شديد.

1. أن يكون الشيء المراد تأجيره موجوداً عند إبرام العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل[3]، فيشترط أن يكون الشيء المؤجر عند إبرام عقد الإيجار موجوداً أو قابلاً للوجود بعد ذلك، فإذا اتفق الطرفان على تأجير شيء معدوم وليس له وجود كان مثل هذا الاتفاق باطلاً لانعدام المحل.

2. أن يكون الشيء المؤجر مما يجوز التعامل فيه. فلا يكفي في الشيء المؤجر أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل، بل يتعين أن يكون قابلاً للتأجير، وهذا يعد تطبيقاً للقاعدة العامة التي تتعلق بقابلية الشيء للتعامل فيه، فإذا كان خارجاً عن دائرة التعامل، إما لأن طبيعته تتأبى على ذلك مثل الهواء وماء البحر، وإما لأن القانون يمنع التعالم فيه مثل الأموال المملوكة للدولة ملكية عامة والأموال الموقوفة او لكونه غير مشروع، فلا يصلح مثل هذا الشيء لأن يكون محلاً لعقد إيجار، ويكون العقد باطلاً[4].

3. أن تكون العين المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين. يشترط أن يكون محل الإيجار معيناً تعييناً كافياً طبقاً للقواعد العامة، إذ لا يتحقق الغرض من عقد الإيجار ألا وهي

---

(1) انظر المادة (161) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(2) انظر المادة (163) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(3) انظر المادة (2/160) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(4) أنظر المادة (2/163، 3) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ إلا إذا كان هذا الشيء معيناً تعييناً نافياً للجهالة بحيث يختلط بغيره ولا يثور اللبس بينه وبين الأشياء الأخرى.

وتختلف طريقة التعيين باختلاف الشيء المؤجر، فإذا كان شيئاً معيناً مستقلا بذاته كأن يكون بيتاً منفردا فلا يثور لبس في الإشارة إليه أو معرفته وتحديده، إذا كان مختلطاً بغيره كأن يكون شقة طابقيه في بناء مكون من عدة طبقات وكل طبقة من أكثر من شقة فيجب أن يكون محدداً للمستأجر دون إثارة لبس مع غيره من الشقق، وأن تذكر أوصافه من حيث مساحته ومكوناته ومحتوياته إذا رغب المستأجر بذلك، وتفي بالغرض المقصود منها[1]،ومما يرتبط بالتعيين، قيام المستأجر بمعاينة الشيء المؤجر وعلمه به علماً كافياً نافياً للجهالة التي تحدد ذاتيته، وإذا لم يكن الشيء معيناً بالفعل، فيكفي أن يكون قابلاً للتعيين، وذلك بتراضي المتعاقدين على الأسس التي تصلح لتعيينه عند التنفيذ .

4. ألا يكون محل الإيجار قابلاً للاستهلاك بمجرد الاستعمال**،** وعلى هذا فلا يرد الإيجار على المأكولات أو الفاكهة أو النقود وإنما يمكن أن يرد عليها عقد القرض أو عارية الاستعمال**.**

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الأجرة باعتبارها المحل الثاني في عقد الإيجار.

الأجرة هي المال الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر نظير انتفاعه بالشئ المؤجر، ولذلك فهي محل التزام المستأجر، ويشترط فيها نفس الشروط المطلوب توافرها في الشيء المؤجر، فلا بد أن تكون الأجرة موجودة وحقيقية ومعينة أو قابلة للتعيين ومشروعة.

---

(1) السنهوري الجزء السادس ،المجلد الأول فقرة 128 مشار إليه في فرج، عقد الإيجار دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، ص105.

1. يجب أن تكون الأجرة موجودة.

يجب ان تكون الأجرة موجودة فإذا انتفت كنا أمام عقد تبرع يلتزم فيه المؤجر بتقديم شيء إلى المستأجر ويحصل منه على المنفعة دون مقابل، ويكون من الصعب وصف العلاقة بأنه إيجار وإنما تصبح عارية استعمال أو هبة.

ولا يشترط أن تكون الأجرة نقودا، بل يمكن أن تكون أي قيمة أخرى، إذ يصح عقد الإيجار حتى ولو اتفق فيه على أن تكون الأجرة حصة عينية من المحصول أو تجمع بين النقود وقيمة أخرى، فالمهم في الأمر هو حصول المؤجر على مقابل للمنفعة التي يحصل عليها المستأجر من الشيء المؤجر، بمعنى أن تكون الأجرة موجودة.

2. أن تكون الأجرة حقيقية.

بمعنى أن يقصد المتعاقدان إلى التزام المستأجر بدفعها، أما إذا أشار إلى الأجرة في العقد واتفقا فيما بينهما بورقة ضد على إعفاء المستأجر من آدائها، نصبح أمام عقد إيجار صوري يخفي ورائه العقد الحقيقي الذي يكون عقد تبرع، ويستطيع الغير التمسك به وهنا لا يمكن الاحتجاج في مواجهته بالعقد الصوري وهو الإيجار(1)، ولا يشترط في الأجرة أن تكون متساوية مع قيمة المنفعة، فإذا كان هناك غبن فإنه لا يؤثر في عقد الإيجار(2).

3. **يجب أن تكون الأجرة مشروعة:**

وتكون الأجرة مشروعة إذا لم تكن مخالفة للنظام العام أو الآداب، كما ينبغي في الأجرة أن لا تخالف النصوص القانونية التي فرضت حداً أقصى لها، فإذا اتفق

---

(1) انظر حسين ، العقود المسماة، عقد الإيجار والـتأمين ص 48.

(2) أنظر حكم محكمة النقض المصرية الصادر في 1989/2/27، الطعن رقم 132 لـسنة 45 ق. مشار إليه على الموقـع الالكترونـي لمحـامي الـنقض عـدنان محمـد عبـد المجيـد: http://law3.yoo7.com/

الأطراف على أجرة تزيد عن هذا الحد، لم يعتد بالزيادة بحيث تنقص إلى الحد المحدد قانوناً.

4. أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين.

فقد يتفق الطرفان في العقد صراحة أو ضمناً على مقدار الأجرة، كما قد يرجئون ذلك إلى فترة لاحقة على العقد، كما قد يتفقان على أسس معينة لتحديد مقدار الأجرة، كأن يأتي الاتفاق على أن تكون الأجرة قدراً معيناً من المحصول الناتج، أو ثمن هذا القدر، وهو ما يختلف من زمن إلى زمن.

الفصل الثاني

تحديد ماهية تجديد عقد الإيجار

سنتصدى في هذا الفصل لبيان مفهوم تجديد عقد الإيجار من خلال تحديد ماهية التجديد وذلك بالتفريق بين التجديد والتمديد أولاً، ثم الوقوف على ضوابط تجديد عقد الإيجار وذلك كما سيأتي.

1.2 الفرق بين تجديد وتمديد عقد الإيجار

الأصل حسب القواعد العامة أن العقد شريعة المتعاقدين وبالتالي فإن عقد الإيجار يخضع لذات الأحكام والقواعد العامة فيما يتعلق بتجديده، وقد تطرأ ظروف تستوجب تمديد عقد الإيجار، وعليه فأننا سنحاول في هذا المبحث أن نقف على تعريف كل من التجديد والتمديد من خلال تحديد مفهوم التجديد وأنواعه ثم التمديد ومعرفة أوجه الشبه والاختلاف بين التجديد بنوعيه الضمني والتلقائي وبين تمديد عقد الإيجار.

1.1.2 مفهوم تجديد عقد الإيجار

أولاً. تعريف التجديد.

التجديد في أصله اللغوي : مأخوذ من جدد الشيَء، وتجدد الشيء إذا صار جديداً، والجدة هي مصدر الجديد وجمعها أجدة وجدد، وقد جاء في لسان العرب:" الجدة هي نقيض البلي، ويقال شيء جديد وتجدد الشيء أذا صار جديد وهو نقيض الخلق،وجد الثوب يجد (بالكسر) صار جديداً والجديد ما لا عهد لك به "[1].

ومما تقدم مما تقدم نجد أن التجديد يعني إعادة ترميم الشيء البالي (نقيض البالي)، وليس خلق شيء لم يكن موجوداً (نقيض الخلق)، فهو أن تعيد الشيء الذي بلي

---

(1) انظر ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، طبعة دار المعـارف، مـصر، ج1، ص562 - 563.

أو قدم أو تراكمت عليه من السمات والمظاهر ما طمس جوهره بحيث يعود إلى حالته الأولى يوم كان أول مرة، فتجدد الشيء أن تعيده (جديداً) وفى الحديث الشريف "إن الله تعالى يبعث هذه الأمة على رأس كل مائة سنة من يجدد لها دينها" ومعناه: إحياء العمل بالكتاب والسنة، والأمر بمقتضاهما[1].

وأما التجديد في الاصطلاح فهو تنمية الشيء من داخله وبأساليبه هو مع الاحتفاظ بخصائصه الأصيلة وبطابعه المميز.

هذا وقد أشار الباحث سابقًا إلى أن عقد الإيجار من العقود الزمنية [2]، فهو وإن كان يرد على المنفعة ؛ فإن الزمن بلا أدنى شك عنصر جوهري فيه، فالزمن هو الذي يحدد مقدار المنفعة، ويترتب على ذلك انتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين ما لم يتم تجديده باتفاق الطرفين أما صراحةً[3] أو ضمناً أو يمتد قانوناً .

---

(1) أنظر فيض القدير للمناوي وهامشه، طبعة دار الفكر، بدون تاريخ وفيه أن الحديث أخرجه أبو داود والحاكم والبهيقي في كتاب المعرفة عن أبي هريرة – رضي الله عنه -، وقال الزين العراقي وغيره :"سنده صحيح".

(2) مشار إلى ذلك في الفصل الأول من هذه الرسالة.

(3) قد يجد المستأجر نفسه في حاجة إلى منفعة الشئ المؤجر فيطلب من المؤجر إبقاء الرابطة التعاقدية، فإذا ما وافق المؤجر على ذلك، كان هذا تجديداً صريحاً للإيجار، والتجديد على هذا النحو يعتبر إيجاراً حديثاً مستقلاً يخضع لجميع أحكام عقد الإيجار، وقد تناول القانون المدني الأردني أحكام التجديد الصريح في الفقرة الثانية من المادة 707 والتي نص على أنه: (إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني أعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى). ونشير هنا أن التجديد الصريح لعقد الإيجار يتطلب التعبير عن ذلك صراحةً بالوسائل الدالة على ذلك والتي تؤدي إلى فهم الإرادة بطريقة مباشره لا مجال فيها للتخمين أو الاستنتاج، كأن يصدر التعبير شفاهةً باستخدام الألفاظ أو بالكتابة المفهومة لكلا المتعاقدين،أو بالإشارة المتداولة المعبرة عن القبول كهز الرأس رأسيا ،وقد يكون التعبير صراحة باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على التراضي.

ثانياً: أنواع التجديد:

1. التجديد الضمني.

الأصل في الشريعة الإسلامية والقانون أنه لا ينسب إلى ساكت قول، إلا أن هناك حالات يعد فيها السكوت بياناً طبقاً لقاعدة "السكوت في معـرض الحاجـة بيـان"[(1)]، فالسكوت وإن كان غير معتبر في التعبير عن الإرادة من حيث الأصل، إلا انه قد يعول عليه في بعض الحالات،وهناك الكثير من العقود التي تعتبر صريحة دون إيجـاب أو قبول صريحين مثل بيع المعاطاة[(2)] .

وسبق أن بينا أن التجديد الصريح لعقد الإيجـار يتطلـب التعبيـر عـن الإرادة صراحة، أما التجديد الضمني فهو الذي يتم بتعبير لا يؤدي إلـى فهـم إرادة المتعاقـد بطريقة مباشره، بل لا بد من اللجوء للاستنتاج والتخمين، فقـد يحـدث أن لا يطلـب المستأجر تجديد العقد صراحة من المؤجر، ولكن يظل المستأجر مستمراً في الانتفـاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار بعلم المؤجر، ودون اعتراض من الأخير، فيتجـدد الإيجار تجديداً ضمنياً، ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً حـديثاً بمعنـى ان عقـد الإيجار الذي انقضى أجله، لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي.

وينعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنيين، فأما الإيجاب الضمني فيتحقـق ببقاء المستأجر في العين المؤجرة قاصداً الانتفاع بها، فلو بقي المستأجر فـي العـين لمرض أو لصعوبة طارئة في الانتقال، أو لأي سبب آخر غير الرغبة الأكيـدة فـي

---

(1) الزرقا، احمد بن محمد، شرح القواعد الفقهية، دار العلم، دمشق، طبعه 6، 2001 . ص337-338.وأنظر ايضاً نص المادة 95 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

(2) تعرف المعاطاة لغةً: مفاعلة من العطو: وهو التناول والإعطاء والمعاطاة، وهذه الألفاظ جميعاً بمعنى المناولة،أما في الاصطلاح فهي: إعطاء كل من العاقدين لصاحبه ما يقع التبادل عليـه دون إيجاب ولا قبول، أو بإيجاب دون قبول، أو بقبول دون إيجاب، وأنظر النمر، علي شرح كتاب كشّاف القناع عن متن الإقناع للإمام البهوتي رحمه الله _كتاب البيوع- ،منشور علـى الموقع لالكتروني:www.alminbr-al3elmy

التجديد، فلا يعد العقد حينئذ قد تجدد، وكذل لو أخلى المستأجر العين، واستبقى مفـاتيح العين محل الإيجار في يده حتى يصفي الحساب بينه وبين المؤجر، لأن الإخلاء أمـر جلي على أن نيته لم تنصرف إلى التجديد، أما القبول الضمني فيتحقق بأمرين: أولهما علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد، وثانيهما أن يكون المـؤجر غيـر معترض على التجديد[1]

أما تعريف التجديد الضمني في القانون نجد أن القانون المدني الأردني تنـاول أحكام التجديد الضمني في الفقرة الثانية من المادة 707 والتي نص على أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الـصريح أو الـضمني أعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى.

ويرى الباحث أنه وبتحليل النصوص القانونية السابق ذكرها في القانونين الأردني أنه إذا كان عقد الإيجار محدد المدة وانتهت مدته أو أنتهى لأي سبب كان كالفسخ مثلاً، ولكن بقي المستأجر رغم ذلك في العين المؤجرة بصفته مستأجراً دون اعتراض مـن المؤجر على بقاء المستأجر بهذه الصفة،عد هذا إيجاراً جديداً أساسه إيجـاب وقبـول ضمنيان من كلا طرفي العقد وذلك ببقاء المستأجر بالعين المؤجرة وبعـدم اعتـراض المؤجر على ذلك،ويكون هذا الانعقاد عادة عقب انتهاء عقد إيجـار محـدد المـدة . والمحكمة هي التي تقرر فيما إذا كان بقاء المستأجر في العين المؤجرة قد تم برضـاء المؤجر أو بدون رضاه حيث يكون المستأجر في الحالة الأخيرة غاصباً للعين، أو بدون أن تكون نية المستأجر قد انصرفت إلى تجديد العقد وإنما بقي في العين لعارض منعه من ترك العين كإصابته بمرض، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر أن يطلب التعويض من المستأجر بحسب أجرة المثل.

2. **التجديد التلقائي.**

يقصد بالتجديد التلقائي أن العقد يجدد أو يمدد بنفس الأحكام والشروط السابقة في العقد، وقد عالجت المادة 707 من القانون المدني الأردني مصطلح التجديد التلقائي في

(1) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص785.

فقرتها الأولى، والتي نصت على أن " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً"، كما جاء قانون المالكين والمستأجرين بحكم مستحدث في القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009 يتعلق بالتجديد التلقائي حيث نص على أنه "إذا نص العقد على تجدده تلقائيا، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقديه مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية"[(1)].

ونستنتج من النصوص السابقة أن العقد ينتهي بانتهاء مدته والقيد على هذا الانتهاء هو (ما لم يشترط تجديده تلقائيا) ونفهم من هذا القيد أن وجود هذا الشرط أو الاتفاق يجعل العقد غير منتهي ويتجدد تلقائيا والأصل أن هذا الشرط في حال وجوده أنه مقرر لمصلحه الطرفين ويستطيع أي من الطرفين أن يتمسك بوجوده.

ويرى الباحث أن التجديد التلقائي لعقد الإيجار، هو في طبيعته تجديداً صريحاً برضى الطرفين، حيث أنهما وافقاً منذ بداية العقد على أنه يتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحدهما الأخر بعدم الرغبة في التجديد خلال المدة التي يتم الاتفاق عليها مسبقاً فيما بينهما.

2.1.2 مفهوم تمديد عقد الإيجار

يقتضي تحديد مفهوم تمديد عقد الإيجار توضيح تعريفه في اللغة والفقه بقصد الوقوف على مفهوم أشمل للتمديد.

أولا: تعريف التمديد في اللغة:

الامتداد في اللغة من الفعل مَدَد، والمد: الجذب والمطل، مَدَه يمده مداً، والمد كثرة الماء أيام المدود، وأمددت الرجل إذا أعطيته مدة، والمَدَة : الغاية من الزمان والمكان،

---

(1) ورد هذا النص في المادة 5/ب/2 من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم(17) لسنة 2009 وبقيت هكذا في القانون المعدل رقم(14) لسنة 2013.

ومدّ الله في عمرك أي جعل لعمرك مدة طويلة[1]، وعلى ذلك يمكن تعريف التمديد بأنه تطويل الشئ ومده لفترة من الزمن.

ثانياً: تعريف التمديد في الفقه الإسلامي:

تناول الفقه الإسلامي بعض عقود الإيجار التي تمتد للحاجة الملحة، حيث تنتهي مدة عقد الإيجار في تلك الأمثلة دون أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن تنتهي مدة عقد إيجار أرض زراعية، دون أن يتمكن المستأجر من حصاد المحصول، وأن تنتهي مدة عقد إيجار عقار، ثم تحدث حالة حرب تمنع المستأجر من استغلال المأجور، فهل يعتبر انتفاع المستأجر بالعين مشروعاً أم لا؟.

ووجد الباحث أن فقهاء المسلمين- غير الشافعية- ذهبوا إلى أن مسوغ شرعا في حال دعت الحاجة الشديدة المستأجر إلى الانتفاع بالعين المأجورة مدة غير المتفق عليها، لأن الحاجة الشديدة دعت إلى ذلك، والحاجة تقدر بقدرها، إذ لو قلنا بغير ذلك فسوف يقع ضرر كبير على المستأجر[2].

كما فرق الفقهاء بين حاجة المستأجر للانتفاع لتقصير منه، كما لو استأجر أرضاً لمدة عام كامل، ثم زرعها قبل نهاية المدة بثلاثة أشهر زرعاً لا يثمر إلا بعد انقضاء المدة، وبين حاجته للانتفاع من غير تقصير، كما لو زرع في الأرض زرعاً يثمر في المدة عادة، ولكنه تأخر نضجه بسبب البرد، ففي الحالة الأولى يخير المالك بعد المدة بين أخذه بالقيمة أو تركه بالأجر لما زاد على المدة [3]، وفي الحالة الثانية أن يكون

(1) انظر ابن منظور، لسان العرب،الجزء الثالث، حرف الدال، فصل الميم، الطبعة الثالثه، مطبعة دار صادر بيروت ،1993، ص 396-399.

(2) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت، ،1986،ص 223.

(3) ابن قدامه، المغني، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت،1985، ص 283.

بقاؤه بغير تفريط، مثل أن يزرع زرعاً ينتهي في المدة عادة فأبطأ لبرد أو غيره، فإنه يلزم المؤجر تركه إلى أن ينتهي، وله المسمى وأجر المثل لما زاد [1] .

وبالرغم من أن المشرع في الفقه الإسلامي قد أقر تمديد عقد الإيجار، إلا أنه لـم يترك الباب على مصراعيه بل قيده الفقه الإسـلامي بالـضرورة الملحـة لمـصلحة المستأجر، والضرورة تقدر بقدرها، وليس على إطلاقهـا، وفـي القاعـدة الفقهيـة: الضرورات تبيح المحظورات، والتعويض عن الضرر الحاصل بأجرة المثل.

وقد تناولت مجلة الأحكام العدلية في المادة 480 ما نصه " لو اسـتأجر زورقـاً على مدة وانقضت في أثناء الطريق تمتد الإجارة إلى الوصول إلى الـساحل ويعطـى المستأجر أجر مثل المدة الفاضلة [2]، كما تناولت في المادة 526 ما نصه " لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يبقى الزرع فـي الأرض إلـى إدراكـه ويعطي أجرة المثل[3].

وما ورد في المادتين المشار إليهما أعلاه، هو أقرب مثال لتمديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته، ويلاحظ أن فقهاء الشريعة الإسلامية قد تناولوا تلك المسائل التـي تـشبه تمديد عقد الإيجار في حالات الضرورة الملحة فقط وبشرط أن يدفع المستأجر للمؤجر أجرة المثل[4].

---

(1) ابن قدامه، المغني، ص 283.

(2) حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، دار الجيل بيـروت، دون تـاريخ، المجلـد الأول ص 551.

(3) حيدر، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، ص 604.

(4) سميران، محمد علي، امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بقـانون المـالكين والمستأجرين، المجلة الأردنية في الدراسـات الإسـلامية، المجلـد الـسابع، العـدد (ا/ب) 1433هـ/2011م، ص 133.

ثالثاً: تمديد عقد الإيجار في القانون الأردني.

لعل التأصيل الفقهي لقاعدة تصرف الإمـام علـى الرعيـة تـصرف منـوط بالمصلحة[1] دفع معظم الدول إلى إصدار قوانين الإيجار الاستثنائية لحماية مـصالح مواطنيها، خاصة بعد الحروب العالمية الأولى والثانية، والتـي نـتج عنهمـا تـشريد الملايين، وقد استغل مالكي العقارات على إثر تلك الحروب حاجة المستأجرين للسكن، مما دفعهم لزيادة قيمة الإيجارات، فصدرت قوانين الإيجار الاستثنائية، والتي مـددت عقود الإيجار بعد انتهاء مدتها، وفقاً لما سيتم توضيحه لاحقاً.

وقد رأى المشرع انه وبسبب أزمة المساكن وجوب فرض حماية للمستأجر حتى لا يظل رهينة رغبة المؤجر في تحديد الإجارة وفقاً لشروطه، ورأى ضرورة تمكينـه من الحصول على العقار المناسب لسكنه أو لممارسة عمله بأجرة معقولة، ومن أبـرز الأحكام التي أدت إلى تحقيق الهدف: امتداد الإيجار بحكم القانون لمدة غيـر محـددة، ومنع المؤجر من زيادة الأجرة، وقد أدى ذلك إلى تقوية مركز المستأجر إلـى درجـة جعلته يقترب كثيراً من مركز المالك، فأصبح ينتفع بملك الغير انتفاعاً شبه دائم بأجرة زهيدة جداً، كما أنها أدت إلى إضعاف مركز المؤجر إلى درجة جعلته هو ومن لا ملك له سواء، فهو لم يعد له كامل الحرية في الانتفاع بملكه، والتصرف فيه بالتأجير لمـن يشاء بالأجرة التي يريدها، بل لم يعد له سوى الحق في تحصيل الأجرة.

ولذات الغاية سار المشرع الأردني على نهج غيره من المشرعين تحـت وطـأة الظروف الاقتصادية والاجتماعية وغيرها وبـادر إلـى إصـدار قـانون المـالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 بقصد توفير حماية أوفى للمستأجر وتمكينـه مـن الحصول على العقار المناسب لسكنه أو تجارته بأجرة مقبولة، ووفق أحكام هذا القانون لم يتقيد المشرع بالقواعد العامة لعقود الإيجار، وإنما وضع قواعد خاصة استثناء مـن

(1) هذه القاعدة نص عليها الشافعي وقال " منزلة الإمام من الرعية منزلة الولي من اليتيم ". أنظـر السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر موجز كتاب الاشباه والنظائر، والمنشور علـى الـرابط الالكتروني: http://library.islamweb.net/newlibrary/display_book،

القواعد العامة اوجب التقيد بها واعتبرها من النظام العام خصوصاً القواعـد المتعلقـة بامتداد عقد الإيجار، ومنع بموجبها المالك الأصلي للعقار المأجور أو من تنتقـل إليـه ملكية العقار إخلاء المستأجر منه، واستمر العمل بهذا القانون قرابة تسعة وعـشرون سنة، نجم خلالها الكثير من الدعاوى والنزاعات، والكثير من محاولات التحايل علـى أحكام هذا القانون، وضعف الاستثمار في مجال العقارات كونه لم يعد ذي جدوى[1].

وقد أعاد المشرع الأردني النظر في القانون رقم (62) لـسنة 1953، وحـاول إعادة التوازن بين الطرفين بعد أن تبين أن هذا القـانون أدى إلـى تقويـة مركـز المستأجر إلى الحد الذي جعله يقترب كثيراً من مركز المالك بعـد أن أصـبح ينتفـع بالعين المؤجرة لأجل غير محدد ،فأصدر المشرع قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم (29) لسنة 1982، والذي بموجبه ألغى القانون رقم (62) لسنة 1953، وقد تـم إقرار هذا القانون بموجب القانون الدائم رقم (11) لسنة 1994، والذي نص في مادته الخامسة على ما يلي:

أ. للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف.

ب. إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مـدة عقـد إجارته فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر، وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليهما.

ج. على أنه لا يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية.... ".

ويتضح لنا من خلال النص السابق أن قانون المالكين والمستأجرين قد أخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، والذي بموجبه يحق للمستأجر الاستمرار فـي إشـغال العقار المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وذلك بذات الشروط ولمدة غير محددة، وعلى ذلك جاء قرار محكمة التمييز الأردنية أن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد

---

(1) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، دار الثقافة، عمان، الأردن، طبعة 2005، ص5 ،6.

انتهاء مدة العقد، وبنفس بدل الإيجار الأساسي، هو حق مستمد من القانون، لا يتوقـف استعماله على رضا المؤجر[1].

ويبدو أن المشرع الأردني وجد قناعة في أن الحلول التي أوجدها في القـانون الدائم رقم (11) لسنة 1994 لم تعد كافية لإصلاح الخلل، وتشجيع الاستثمار، فأقـدم على تعديله بإصدار قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لـسنة 2000 [2]، والـذي يبدو من خلال استقراء تعديلاته أنه خطوة على طريق إلغاء الامتداد القـانوني لعقـد الإيجار، وإعادة تنظيم العلاقة الإيجارية وفقاً لمبادئ الـشريعة الإسـلامية، وقواعـد القانون المدني.

فقد قام المشرع الأردني بإلغاء الفقرتين (أ، ب) من المادة الخامسة من القانون رقم 11 لسنة 1994 والاستعاضة عنهما في القانون رقم 30 لسنة 2000 بما يلي [3]:

أ. " على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المـأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

ب." أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون، فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهـاء المـدة المتفق عليها".

---

(1) تمييز حقوق أردني 87/832، ص1343، لعام 1989، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز فـي القضايا الحقوقية، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، ج 7 القسم الأول، مطبعة التوفيق، عمـان، ص31.

(2) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، ص5-6.

(3) قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (30) لـسنة 2000، المنـشور فـي عـدد الجريدة الرسمية رقم 4453 بتاريخ 2000/8/31 ودخل حيز التنفيذ بتاريخ2000/9/1.

وبناء على ما تقدم فإن المشرع الأردني قد ألغى الامتداد القانوني لعقود الإيجـار إلا بالنسبة لعقود الإيجار السارية المفعول قبل نفاذ القانون رقم (30) لسنة 2000 .

وبالنسبة للعقود التي ينطبق عليها الامتداد القانوني والتي كانت سارية قبل صدور القانون رقم (30) لـسنة 2000 فـإن هـذه العقـود تنتهـي بقـوة القـانون فـي 2010/12/31م، ما لم يتفق المالك والمستأجر على غير ذلك، فتخضع بالتالي لمبـدأ العقد شريعة المتعاقدين، أي أنها تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها.

ويرى الباحث أنه وبالرغم من صدور عدة تعديلات على القانون الأصلي للمالكين والمستأجرين، وكل هذه التعديلات لاحقة على القانون المعدل رقم (30) لسنة 2000، إلا أنه من خلال استقراء نصوص تلك القوانين فإن المشرع الأردني قد ألغـى نهائيـاً الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 31/ 2000/8، ثم قام بتعديل أحكام العقود المبرمة قبل ذلك التاريخ وفقاً لما يلي:

1. في القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009 والقانون المعدل رقـم(43) لـسنة 2010 لم يخرج المشرع عن نطاق إلغاء الامتداد القانوني حتى للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، ولكنه حاول إعادة تنظيم انتهاء عقود الإيجار المبرمة قبـل ذلـك التاريخ وفقاً لتاريخ إبرام العقد(1).
2. في القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 حاول المـشرع التوفيـق بـين المالـك والمستأجر بأن نص على إمكانية استمرار أو امتداد عقود الإيجار المبرمـة قبـل تاريخ 2000/8/31 إذا اتفق المالك والمستأجر على تعديل القيمة الإيجاريـة، وإذا لم يتفقا فإن المحكمة المختصة تقدر أجر المثل ويكون قرارها قطعياً ونافذاً (2).

---

(1) أنظر المادة (4) من القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 والمادة (2) من القانون المعدل رقـم 43 لسنة 2010.

(2) تنص المادة الخامسة في الفقرة الثانية من القانون رقم 22 لسنة 2011 على أن تعـدل المـادة الخامسة من القانون الأصلي (رقم 11 لسنة 1994) على النحو التالي أولا: بإلغـاء نـص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:- أ- 1- على الرغم من أي اتفاق مخـالف،

ويعتبر هذا التعديل – من وجهة نظر الباحث – محاولة ظاهرهـا هـو إعـادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية، حيث يبدوا أنه محاولة لإنصاف المـؤجر مـن خلال إعادة تقييم أجرة العقار وفقاً لأجرة المثل، وإنصاف للمستأجر من حيث استمرار الانتفاع بنفس العقار إذا رغب في الاستمرار فيه، ولكن باطن هذا التعديل هو تـرجيح لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر، حيث حرم المؤجر من الانتفاع التام بعقاره أو ببيعه.

رابعاً: انتهاء تمديد عقد الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

ينتهي الامتداد القانوني لعقد الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين الأردني في حالتين هما:-

الحالة الأولى: تخلي المستأجر عن العين المؤجرة، وإخلائه لها برضاه.

الحالة الثانية: صدور حكم قضائي بات بإخلاء المأجور، ويكون صدور هـذا الحكـم بالاستناد إلى الحالات المنصوص عليها في المواد 5 و 9 و 10 من قانون المـالكين والمستأجرين وهذه الحالات هي:

يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاسـتمرار فـي إشـغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لإحكام العقد وشروطه .2. عند نفاذ أحكام هـذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار اليها في البند (1) مـن هـذه الفقـرة، بالاتفـاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجـارة بما يتناسب وأجر المثل فـي موقـع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة اشهر مـن تـاريخ تقديمـه، ويكون القرار بأجر المثل قطعيا ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب ... " ومن الجدير بالزكر ان هذ المادة عدلت بموجب ..يتبع القانون المعدل رقم(14) لعام 2013، وتـم تعـديلها بموجـب القانون المعدل رقم (22) لسنة 2011، وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقـم(43) لـسنة 2010 ،وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009 وتم إلغاء نص الفقـرتين (أ) و(ب) والاستعاضة عنهما بالنص الحالي.

1. هدم المأجور.

نصت المادة (9/ف أ) من قانون المالكين والمستأجرين على أنه " يحق للمالـك تخليت العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمير أو هدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار إذا توافرت الشروط الآتية مجتمعة:

أ. أن يكون مضى على البناء أربعون عاماً.

ب. أن يكون قد مضى على عقد الإجارة إثنا عشر عاماً.

ج. أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

د. أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

ه. أن يكون المالك قد أخطر المستأجر بواسطة كاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

2. أيلولة العقار المستأجر للسقوط.

نصت المادة 10 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني على أنه " يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامة الآخـرين أو ممتلكـاتهم للخطر، وغالباً ما تستعين المحكمة المختصة بذلك بالخبراء للتحقق من أيلولة المأجور للسقوط.

3. الحالات الواردة في المادة الخامسة فقرة ج من قانون المالكين والمستأجرين. حيث أجاز المشرع طلب إخلاء المأجور في الحالات الآتية [1]:

---

(1) قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994، والمعدل بموجب القانون رقـم 30 لـسنة 2000.

أ. إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانونا، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البدل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

ونلاحظ أن المشرع قيد المؤجر بضرورة توجيه إنذار عدلي للمستأجر وأن تمضي مدة خمسة عشر يوما من تاريخ توجيه الإنذار دون أن يدفع المستأجر البدل المستحق أو يراعي شروط العقد، فإذا انقضت هذه المدة يجوز للمؤجر تقديم طلب لإخلاء المأجور[1]، هذا وقد أكدت محكمة التمييز إنه إذا امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع قسط من الأقساط في ميعاد استحقاقه فتصبح جميع الأقساط الأخرى مستحقة الأداء حالاً [2].

ب. إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد. بمعنى أن المستأجر كرر المخالفة الواردة في الفقرة (أ) أعلاه ثلاث مرات على الأقل وقام المؤجر بتوجيه إنذار عدلي له وقام المستأجر بتصحيح المخالفة أو دفع المستحق خلال فترة الخمسة عشر يوم المستأجر ألا انه كرر ذلك لمرة رابعة أو أكثر[3].

---

(1) يحصل أنه قد يتم الاتفاق ضمن بنود عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من توجيه الإنذار، فـي هذا الفرض فلا يجوز للمستأجر أن يحتج في حال طلب المؤجر إخلاء المأجور أنه لم يتلقـى إنذارا بذلك،انظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2011/2423 (هيئـة خماسـية) تاريخ 2011/10/16. منشورات مركز عدالة.

(2) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2006/3708 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/4/3، منشورات مركز عدالة

(3) قررت محكمة التمييز أنه يستفاد من أحكام المادة 5/ج/2 من قانون المالكين والمـستأجرين، ان تكرار مخالفة شروط عقد الإيجار من حيث عدم دفع الأجور المستحقه في مواعيدها لثلاث

جـ. إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة.

د. إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على انه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فان ذلك لا يعتبر موجبا للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار.

هـ. إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 31-8-2000 بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى،أما ترك المستأجر المأجور دون استعمال وإشغال لمدة أكثر من ستة أشهر وفتح المأجور لمدة يوم واحد كل شهرين أو أكثر لا يفي بالغرض المطلوب من الاستعمال وفق ما أراده المشرع لحل أزمة الإيجارات، إذ انه قصد بالإشغال هو الإشغال الفعلي الذي يحقق الغاية من عقد الإيجار وليس الإشغال الصوري [1].

ونلاحظ من الحالات أعلاه أن الغاية التي برر لأجلها المشرع أن يتقدم المؤجر بطلب إخلاء المأجور هو قيام المستأجر بمخالفة شروط عقد الإيجار والتصرف بالمأجور كما لو كان مالكاً له.

و. إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة. ويرى الباحث أن الحكمة من جواز قيام المؤجر بطلب إخلاء المأجور في هذه الحالة هو

مرات ، يتحقق معه شرط الإخلاء، انظر قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2004/2858 (هيئة خماسية) تاريخ 2004/12/22، منشورات مركز عدالة.

(1) انظر قرار قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2000/3738 (هيئة خماسية) تاريخ 2001/3/13،منشورات مركز عدالة.

الضرر المعنوي الذي سيلحق به والإساءة لسمعته،علما أن استعمال المأجور لغاية غير مشروعة هو بلا أدنى شك مخالفةً للنظام العام والآداب العامة.

ز. إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفا. فالمستأجر في هذه الحالة خالف احد شروط عقد الإيجار.

ح. إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو احدث تغييرا في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو يسمح بإحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك.

ولا بد من الإشارة أنه إذا تضمن عقد الإيجار أن عموم ما يحصل في المـأجور من عطل أو عيب أو خراب في المجاري أو التمديدات أو أي مـن المرافـق العامـة الملحقة بالمأجور فيعود تصليحه على المستأجر ولا يحق له أن يطالب المؤجر بـشئ من التعويضات كما لا يحق له أن يطالب المؤجر بأي تعويضات أو ضرر أو عطـل مهما كان نوعه بسبب أي تعطيل أو خلل يحـصل فـي المرافـق العامـة الملحقـة بالعمارة[1].

ط. إذا لم يكن المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لإحكامه.

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1999/3335 (هيئة خماسية) تاريخ 2000/5/31، المنشور على الصفحة 242 مـن عـدد مجلـة نقابـة المحـامين بتـاريخ 2003/1/1.

ي. إذا انشأ المستأجر على ارض خاصة به أو تملك عقارا بدلا عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن او في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن.

3.1.2 أوجه التشابه والاختلاف بين التجديد الضمني وتمديد عقد الإيجار

بعد أن استعرض الباحث في المطلب السابق ماهية كل من التجديد الضمني وامتداد عقد الإيجار فأنه يخلص إلى وجود أوجه تشابه واختلاف بينهما وكما يلي.

أولا: أوجه التشابه.

الامتداد والتجديد الضمني يتفقان في أن شروط كل منهما من حيث الأجرة والتزامات المتعاقدين وغير ذلك، هي نفس شروط العقد الأصلي فيما عدا المدة فقد تقدم أنها تختلف عادة في الامتداد عنها في التجديد الضمني.

ثانياً: أوجه الاختلاف.

امتداد الإيجار على النحو المتقدم يختلف عن التجديد الضمني، فامتداد العقد هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه وبما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية وذلك لمدة تعين في العقد، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية، فإن لم تعين مدة في العقد فلمدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية، أما التجديد الضمني فعقد جديد يعقب العقد السابق، ولكنه مستقل عنه، وليس استمراراً له، فلا يكون الكفيل في العقد السابق كفيلاً في العقد الجديد، وتكون مدة العقد الجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية (1).

ومن ناحية أخرى فإن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يتميز عن التجديد الضمني في أن الامتداد القانوني يتم بقوة القانون إذا رغب المستأجر البقاء في العين المؤجرة، وبغض النظر عن قبول المؤجر أو رفضه، أما التجديد الضمني فلا يتم إلا برضا

(1) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص 775.

المتعاقدين على النحو السابق توضيحه، كما أن التجديد الضمني يعتبر عقداً جديداً يلزمه توافر الأهلية بين طرفي العقد، أما التمديد فيعتبر امتداداً للعقد السابق.

كما أن التجديد الضمني باعتباره عقداً جديدا، يتطلب أن تكون الأهلية اللازمة لإبرام العقد متوافرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد، ولا يكفي أن تكون متوافرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد، أما في امتداد الإيجار فيكفي أن تتوافر الأهلية في المتعاقدين وقت انعقاد الإيجار الأصلي، ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الامتداد[1].

2.2 ضوابط تجديد عقد الإيجار

أشار الباحث فيما سبق أن عقد الإيجار قد يتجدد صراحة أو ضمناً، ولا يحتاج التجديد الصريح توضيحاً سوى أنه يتم باتفاق صريح وجديد بين الطرفين باعتباره عقداً جديداً، ويخضع لجميع ضوابط عقد الإيجار، ويخضع كذلك للشروط الخاصة بين المتعاقدين، أما التجديد الضمني؛ ولأنه يختلف عن التجديد الصريح والتمديد، وكما ورد في المادة (2/707) من القانون المدني الأردني[2] وباعتباره عقداً جديداً، فهو يفترض انقضاء عقد الإيجار السابق، وتطابق الإيجاب والقبول الضمنيين.

1.2.2 التجديد الضمني:

يعتبر التجديد الضمني لعقد الإيجار عقد إيجار جديد إبتداءاً، حيث ينعقد بنفس أحكام وشروط العقد المنتهي باستثناء المدة، ويقصد بالتجديد الضمني لعقد الإيجار امتداد أو استمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ولكن ضمنياً، لان الامتداد عموماً

(1) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص 804.

(2) تنص المادة المذكوره على أنه:" إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضا المؤجر الصريح أو الضمني أعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى".

قد يكون صريحاً وقد يكون ضمنياً، فالأصل أن عقد الإيجار الأصلي انتهى بسبب انتهاء المدة وأصبحنا أمام عقد إيجار جديد[1].

وحتى نكون أمام تجديد ضمني لعقد الإيجار فلا بد أن تتحقق الشروط التالية:

الشرط الأول: انقضاء عقد الإيجار السابق.

يجب أن يكون الإيجار القديم قد انتهى ليعقبه التجديد الضمني، ولا أهمية لسبب انتهاء الإيجار السابق طالما أنه لا يتنافى مع التجديد كالفسخ؛ فقد ينتهي لانقضاء مدته المعينة، وقد ينتهي لانقضاء مدته القابلة للتجديد إذا حصل التنبيه بالإخلاء لمنع هذا التجديد، وقد ينتهي لانقضاء أجل من آجاله، ففي جميع هذه الأحوال يكون عقد الإيجار قد انتهى، ولكن في الغالب يحصل أن يتم التجديد الضمني عقب إيجار سابق محدد المدة انتهى بانقضاء مدته دون تنبيه بالإخلاء. فإذا لم يكن الإيجار قد انتهى، أو حصل امتداد للإيجار، لعدم حصول التنبيه بالإخلاء، أو لوجود نص تشريعي فإننا نكون بصدد امتداد للإيجار الأصل لا بصدد عقد جديد.

الشرط الثاني: بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بنية التجديد بعلم المؤجر و دون اعتراض منه.

فالتجديد الضمني ينعقد كما تنص الفقرة الأولى من المادة 599 من القانون المدني المصري ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه[2].

(1) في الفقه الإسلامي لا يمتد عقد ألإيجار بعد انتهاء مدته إلا للضرورة في حين أن الامتداد وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين قد تم بقوة القانون حيث جعل المشرع إرادة القانون طاغية على أرادة المتعاقدين وأن عقد الإيجار أمتد بقوة القانون. للمزيد حول ذلك أنظر د. محمد علي سميران،دراسة مقارنه بقانون المالكين والمستأجرين الأردني،المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية،المجلد السابع، العدد 1/ب،2011.

(2) نصت المادة (599) من القانون مدني مصري رقم (131) لسنة 1948 على أنه : (إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (563)، ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد

ويجب أن يبقى المستأجر منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار مدة من الزمن تكفـي للدلالة على رغبة المستأجر في تجديد عقد الإيجار، إذ قد يحدث أن يتأخر المـستأجر في رد العين المؤجرة لأي سبب دون أن يستفاد من هذا رغبته في تجديد الإيجار، إذ أنه يشترط أن تنصرف نية المستأجر إلى التجديد، كما أنه يـشترط أيـضاً أن يكـون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد، وأن يكون غير معترض على ذلك بل راضياً بالتجديد،

فإذا انعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنيين على الوجه الـسابق، أعتبـر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ عقب نهاية الإيجـار الـسابق مباشرة، وإذا لم ينعقد التجديد الضمني، بأن لم تنصرف نية المستأجر في بقائـه فـي العين المؤجرة إلى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمني للتجديد على النحو الذي قدمناه، فإن بقاء المستأجر في العين المدة التي يمكثها لا يكون بموجب عقد إيجار، بل يكون بلا سند، وللمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر عن هذه المدة، وهذا التعويض يكون عادةً أجرة المثل.

ومن الجدير بالذكر أن القضاء هو صاحب الولاية والقول الفصل في تحديد فيما إذا كان السكوت يعني تجديداً ضمنياً لعقد الإيجار أم لا، وبالتالي فإنه وفي حال نشوء خلاف يصار إلى اللجوء للمحكمة المختصة للفصل في ذلك وتحديد فيما إذا كان السكوت يعني قبولاً أم لا مع الأخذ بالاعتبار أن السكوت في معرض الحاجة بيان،هذا وقد جرى اجتهاد محكمة التمييز على ان: "عقد الإيجار الموقع من الشريك كمؤجر والذي لا يملك أكثر من 50% من العقار هو عقد موقوف على الإجازة من باقي الشركاء بحيث تصبح ملكية الشريك المؤجر والشريك الذي أجاز العقد أكثر من 50%

للإيجار الأصلي ...).انظر أيضا الطعن رقم (132) لسنة19، مكتب فني3،ص 210، تاريخ 1951/12/13،مشار إليه على الموقع الالكتروني لمحامي النقض عدنان محمد عبد المجيد : http://law3.yoo7.com/

من ملكية العقار. كما استقر اجتهاد محكمتنا على أن الإجازة قد تكون صريحة وقد تكون ضمنية أي إما بالفعل أو بالقول أو بأي لفظ يدل عليها صراحة أو دلالة. كما يعتبر السكوت إجازة إن دل على الرضا عرفاً (المواد 2 من قانون المالكين والمستأجرين و 171 و 173 من القانون المدني) فإذا أجيز العقد الموقوف نفذ من تاريخ صدوره لأن الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة وبالتالي فأن حق الشريك في الطعن بعقد الإيجار المبرم من شريكه الذي لا يملك أكثر من نصف العقار غير محدد بمدة كما أن صدور الإجازة منه لهذا العقد غير محددة بمدة أيضاً وتسمع دعواه بالطعن بالعقد خلال مدة الخمس عشرة سنة المنصوص عليها بالمادة 449 مدني لأن هذا الحق ليس من الحقوق الدورية التي تتقادم بمرور خمس سنوات المنصوص عليها بالمادة 450 مدني ولذلك فإن سكوت المدعي أو الشريك الآخر عن الطعن بالعقد موضوع الدعوى طيلة المدة السابقة لا يعتبر إجازة من أي منهما للعقد أو رضاء به لأنه لا ينسب إلى ساكت قول المادة 1/95 مدني" [1].

ولا يشترط أن يبقى المستأجرون جميعاً في العين المؤجرة عند تعددهم، بل يكفي أن يظل أحدهم منتفعاً بها، فيتجدد الإيجار بالنسبة له[2].

الشرط الثالث: عدم اعتراض المؤجر على بقاء المستأجر في العين بنية التجديد.

يجب أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين وعدم اعتراضه على ذلك، فإذا لم يعلم المؤجر، أو علم واعترض، فإن التجديد لا يقوم مهما طال بقاء المستأجر، ويكون للمؤجر إذا علم أن يعترض على بقائه ويطلب إخراجه من العين، وإذا علم

---

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2000/2736 (هيئة خماسية) تاريخ 2001/3/20، منشورات مركز عدالة.

(2) الصدة، عبد المنعم فرج، محاضرات في القانون المدني، الملكية في قوانين البلاد العربية، المؤلف ،1962، فقرة 229،ص 305.

وسكت مدة طويلة تكفي لاستخلاص قبوله التجديد، فإذا اعترض بعد هذه المدة، فإن هذا لا يحول دون تجديد العقد[1].

وليس للاعتراض شكل معين، بل يجوز حصوله بإنذار رسمي أو تنبيه عادي، ولو كان شفهياً أو بأي تصرف يفيد عدم موافقة المؤجر على التجديد، كقيام المؤجر بتأجير العين إلى شخص آخر، وعلى المؤجر أن يثبت أنه اعترض في الوقت الملائم.

الشرط الرابع: عدم وجود قرائن تنفي الرغبة في التجديد.

يشترط ألا يوجد من القرائن ما تنتفي معه الرغبة في التجديد، كما إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، وقد عبرت عن هذا قواعد القانون المدني بقولها: " إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، واستمر المستأجر مع ذك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذالك[2].

والتنبيه بالإخلاء لازم لانتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة أو الإيجار محدد المدة إذا اشترط المتعاقدان حصول التنبيه بالإخلاء وإلا امتد الإيجار، فلزوم التنبيه في هاتين الحالتين من شأنه أن يمنع افتراض نية التجديد الضمني للإيجار.

ومع هذا فإن القيام بإرسال التنبيه بالإخلاء لا يجعل افتراض التجديـد الـضمني للإيجار مستحيلاً، فهو لا يقيم قرينة قاطعة على الرغبة في عدم التجديد، وإنمـا هـذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، فإذا كان المؤجر هو الذي قام بإرسال التنبيه، فـإن رضائه بالتجديد لا يفترض إلا إذا صدر منه ما يدل على عدوله على التمسك بالتنبيه، كقبض الأجرة من المستأجر عن مدة تالية لمدة الإيجار الأصـلي أو قيامـه بمطالبـة المستأجر بها.

---

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقـم 2000/2736 (هيئـة خماسـية) تـاريخ 2001/3/20، منشورات مركز عدالة .

(2) انظر قرار محكمة التمييز الاردنية (حقوق) رقـم 2008/2629 (هيئـة خماسـية) تـاريخ 2009/3/3،منشورات مركز عدالة .

وإذا كان التنبيه صادراً من المستأجر، فيجب أن يصدر منه ما يدل على عدوله عن ترك العين المؤجرة رغبةً في البقاء فيها باعتباره مستأجراً كقيامه بمطالبة المؤجر بإجراء بعض الترميمات الضرورية بالعين، أو قيامه بالوفاء بالأجرة عن فترة لاحقة على انتهاء العقد[1].

وكذلك فإن الإيجار لا يتجدد ضمنياً، إذا اتفق في عقد الإيجار على أنه لا ينتهي بانقضاء مدته ولا يتجدد ضمنياً، إلا إذا عدل المتعاقدان عن هذا الاتفاق، ورغب كل من الطرفين في تجديد عقد الإيجار، وعلى من يدعي هذا منهما أن يثبته[2].

2.2.2 طرفا التجديد الضمني

يحصل عادة أن يتم الجديد الضمني بين المتعاقدين الأصليين باعتباره أنهما كانا طرفي العقد الأصلي، وقد يتم كذلك بين أحدهما ومن يحل محل الآخر أو بين من يحل مكان أي منهما؛ ومثال ذلك إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان عقد الإيجار نافذاً في حق المشتري، فيحل المشتري محل المؤجر - الذي كان مالكاً سابقاً للمحل المؤجر - باعتباره المالك الجديد للعين المؤجرة وبهذه الحالة يتجدد الإيجار ضمنياً بينه وبين المستأجر .

كذلك قد يتجدد عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار لو بقي أحد هذين في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلي، وهو في ذلك يحل محل المستأجر الأصلي، غير أنه في حالة المستأجر من الباطن يتجدد عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن معاً، وقد يتم التجديد الضمني بين

(1) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص 786.
(2) المرجع السابق.

من يحل محل كل من المتعاقدين الأصليين، كما إذا تجدد بين ورثة المؤجر وورثة المستأجر وقد حل كل منهما محل مورثهم [1].

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق، شرح القانون المدني في العقود،عقد الإيجار (إيجـار الأشـياء) دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بلا سنة نشر، ص 548.

الفصل الثالث

التنظيم القانوني لتجديد عقد الإيجار

الأصل أن عقد الإيجار يخضع لذات التنظيم الذي تخضع له سائر العقود المشابهة من ناحية الشروط والقيود والآثار سواء تعلق الأمر بانعقاد العقد إبتدائاً أو بتجديده، والمشرع الأردني وقد نظم في المادتين 93 و202 من القانون المدني تكوين العقد وسريان آثاره بين المتعاقدين،فإنه اخضع ذلك أيضاً لإرادة المتعاقدين ورضاهما على إنشائه وتنفيذه وبين أن هذه الإرادة قد تكون صريحة تتضمنها صيغة العقد بعبارات واضحة ومكتوبة أو أن تكون هذه الإرادة ضمنية ويمكن التعبير عنها بعدة صور[(1)]، وسنحاول في هذا الفصل الوقوف على التنظيم القانوني لتجديد عقد الإيجار من خلال مبحثين، حيث سنعرض في مبحث أول للقيود الواردة على سلطة طرفي العقد في تجديد عقد الإيجار والآثار التي تترتب على تجديد العقد وذلك في مبحث ثانٍ وعلى التفصيل الآتي.

1.3 القيود الواردة على سلطة طرفي العقد في تجديد عقد الإيجار

يثور التساؤل حول مدى سلطة طرفي العقد في تجديد عقد الإيجار وهـل هـذا السلطة محكومه فقط بالأحكام العامة القائمة على مبدأ سلطان الإرادة فيما لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة أم أن المشرع فرض قيوداً استثنائية بموجـب إحكـام قانون المالكين والمستأجرين كقانون استثنائي فرضته الحاجة إلي إقامة تـوازن بـين مصلحة طرفي العقد في ظل ما طرأ على المجتمع من تحولات اقتصاديه واجتماعيه.

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنيـة (حقـوق) رقـم 2010/2098 (هيئـة عامـة)،تـاريخ 2011/4/4،منشورات مركز عدالة.

وعليه، سنحاول في هذا المبحث إلقاء الضوء على سلطة طرفي العقد من خلال التطرق إلى مبدأ سلطان الإرادة والعقد شريعة المتعاقدين وذلك في مطلب أول، والوقوف على مدى القيود الواردة على سلطة طرفي العقد في مطلب ثانٍ .

1.1.3 الأصل في عقد الإيجار هو التراضي القائم على أساس مبدأ سلطان الإرادة

يبنى العقد على أساس الإرادة وما تتمتع به من سلطان، وذلك ترجمة لمبدأ سلطان الإرادة، هذا المبدأ الذي يعني أن الإرادة هي صاحبة السلطان الأكبر في إنشاء العقود وفي تحديد آثارها[1]، فللإرادة ابتدءا الحق في إنشاء ما تشاء من العقود غير متقيدة في ذلك بأنواع العقود التي نظمها المشرع في القانون المدني (والتي يطلق عليها العقود المسماة)، كما أن للإرادة الحرية في تحديد آثار العقد، فلا تتقيد بالآثار التي يرتبها المشرع على عقد من العقود فقط، وإنما يكون لها بما لها من سلطان، الحرية في تحديد هذه الآثار بما في ذلك توسيعها أو حذفها. كما يكون للإرادة أخيراً الحرية في تعديل هذه الآثار بعد قيامها، وكذلك في إنهاء العقد بعد إبرامه[2].

وحتى يقوم مبدأ سلطان الإرادة التعاقدية فلا بد من توافر أساسين هما، الحرية والمساواة، فالحرية هي مظهر الإرادة وأساس نشاطها، والإرادة الحرة هي القادرة على وزن المصلحة القائمة، وهي مقدرة لهذه المصلحة فعلاً ما دمنا نطلق لها الحرية. وإذا

---

(1) الشربيني، عماد الدين، الشخص القانوني (علاقته – حقوقه – التزاماته)، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1973م، ص222. هذا ويعد مبدأ سلطان الإرادة من نتائج المذهب الفردي الذي يقدس الحرية الفردية، والذي يعتبر الفرد هو محور المجتمع. فالهدف من تنظيم المجتمع، في نظر هذا المذهب هو حماية الفرد وتحقيق مصلحته الخاصة. فطالما كان الإنسان حراً فأن إرادته يجب أن تكون كذلك. وهذه الإرادة الحرة هي التي تملك إنشاء العقد وهي التي تملك أيضاً تحديد آثاره بمنأى عن أي قيد يرد في القانون"، انظر. الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، ج1، مصادر الالتزام، ط1، 1991، ص 40.

(2) أبو السعود، رمضان محمد، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1984م، ص25.

تم التوفيق بين إرادتين كل منهما تقرر المصلحة القائمة، ففي هـذا التوفيـق تحقيـق للمصلحة العامة، إذ ليست المصلحة العامة إلا مجموع المصالح الفردية. أمـا أسـاس الإرادة الأخر وهو المساواة، فلا يقصد به المساواة الفعلية، إذ لا يمكن تحقيقهـا، بـل يقصد بها المساواة أمام القانون، فالمساواة القانونية لا المساواة الاقتصادية هـي التـي تكفل في النهاية تحقيق المصلحة العامة لأن المصلحة الخاصة – وهي أساس المصلحة العامة – لن تتحقق إلا إذا اعتبر الناس متساوين أمام القانون في مظـاهر نـشاطهم[(1)]

وعليه، فإنه يترتب على الأخذ بمبدأ سلطان الإرادة التعاقدية النتائج الآتية:

1. حرية الفرد في أن يبرم ما شاء له من عقود، وحريته في ألا يبرم عقداً من العقود، فلا يجوز تقييد حريته من هذه الناحية.
2. حرية الفرد في تحديد الالتزامات العقدية ومكانها ومداها. ففي عقد الإيجـار مـثلاً لإرادة الأطراف الحرية في تحديد مدة العقد وكذلك في تحديد الأجرة التي يلزم بها المستأجر وهكذا الشأن في سائر العقود.
3. لإرادة الفرد الحق في إنهاء العقد بالاتفاق والحق في تعديله.

وعليه فإنه استقر على تعريف العقد قانوناً بأنه توافق إرادتين أو أكثر على أحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهاؤه، لذلك فإن الإرادة الإنسانية هي التي تلزم صاحبها لما تتمتع به من سلطان.

فإذا كان الأصل أن الإرادة الإنسانية حرة إلا ان ذلك يتطلب معها الإشارة إلى العلاقة بين سلطان الإرادة والرضائية بمعنى أن مبدأ الرضائي سيكون جزءاً متداخلاً مع مبدأ سلطان الإرادة والذي يتلخص في أن العقد ينعقد بتوافق إرادتين على إنشاء التزامـات، ولا يكتمل معنى المبدأ إلا إذا فسر بأن توافق الإرادتين يلزم ويكفي للانعقاد[(2)]، إلا أنه يجب القول بأن مبدأ الرضائية لم يبقى مطلقاً أو بمعنى أخر أن توافق الإرادات قـد لا

(1) بدوي، حلمي بهجت، أصول الالتزامات، الكتاب الأول، في نظريـة العقـد، مطبعـة نـوري، القاهرة، 1943م، ص66.

(2) حلمي بهجت بدوي، أصول الالتزامات، الكتاب الأول، في نظرية العقد، ص61.

يكفي بمفرده أحياناً لتكوين العقد[1]، وذلك بسبب تقييد المشرع لبعض أنواع التعاقدات من حيث التكوين، فهذه هذه الحرية أصبحت تقف عند حد القواعد القانونية الآمرة التي يتحتم مراعاتها، وهي قيود تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة (مثل العقود الإدارية)، أو والحرص على متطلبات العدالة، التي تستلزم حماية الطرف الأضعف في العقد، كعقد العمل الفردي، وعقد الإيجار في بعض الأحيان إلى حد دفع بالبعض إلى وصف المشرع بأنه طرف ثالث في العقد[2].

وخلاصة لما سبق فإننا نرى في مجال التمييز بين مبدأ سلطان الإرادة وبين مبدأ الرضائية، هو أن المبدأ الأول هو الأساس أو القاعدة العامة في التعاقد، أما المبدأ الثاني وهو مبدأ الرضائية وتحديد مدى التوافق أو الاتفاق بين الإرادتين فهو الإطار القانوني المحدد لكيفية أو كفاية انعقاد العقد، فلو افترضنا بأن القانون اشترط الشكلية في إبرام عقد معين فسيعتبر هذا الاشتراط إحدى الحالات التي تدرج ضمن القيود المفروضة على الإرادة التعاقدية في أثناء تكوين العقد.

أما في الشريعة الإسلامية الغراء فثبتت القاعدة الشرعية التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين لقول الرسول (صل الله عليه وسلم): "إن المسلمين عند شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً [3]، وكان ينطبق على عقد الإيجار كافة مبادئ القانون المدني والشريعة الإسلامية، القائمة على الاختيار الحر والإرادة المنفردة لكلاً من الطرفين، فكان للمتعاقدين حرية كاملة في التعاقد والفسخ وفي زيادة الأجرة وفي الاتفاق على كافة الشروط الأخرى، إلى أن جاءت التشريعات الاستثنائية وقيدت حرية المؤجر في زيادة الأجرة، وأقرت امتداد عقد الإيجار إلى آجال غير منتهية.

---

(1) بدوي، أصول الالتزامات، الكتاب الأول، في نظرية العقد، ص65.

(2) أنظر حجازي، عبد الحي، النظرية العامة للالتزام، ج1، مصادر الالتزام، مطبعة نهضة مصر، القاهرة، 1953م، ص18.

(3) العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر، فتح الباري شرح صحيح البخاري، باب الإجارة، منشور على موقع الشبكة الإسلامية الالكتروني،http://library.islamweb.net

ولأن الشريعة الإسلامية الغرّاء تصلح لكل زمان ومكان، ومخالفتها يؤدي حتماً إلى خلل في المعاملات، حيث أخبرنا بذلك رسول الله صلى الله عليه وسلم حين قال في حديثه الذي رواه الترمذي عن زيد بن أرقم وحبيب بن أبي ثابت رضي الله عنهما قال:"أني تارك فيكم ما ان تمسكتم به لن تضلوا بعدي" (1) أو كما قال.

لذلك فإن الباحث يرى أن كل قوانين الإيجار الاستثنائية عجزت في تحقيق العدالة الفعلية بين طرفي العلاقة الإيجازية، حيث أن جل تلك القوانين قد راعى مصلحة أحد الطرفين على حساب الطرف الأخر، والقارئ لتلك القوانين الاستثنائية، يجد أنه لا يوجد ثمة قيود تذكر على حرية المؤجر عند تجديد أو تمديد عقد الإيجار، لأنه يملك حرية الإخلاء في نهاية مدة العقد أو في أي وقت بعد تمديده، فهذا يعتبر من الأعمال النافعة نفعاً محضاً له، فقل ما يجد المستأجر نفس العقار وبنفس القيمة الإيجارية الزهيدة التي تم تثبيتها بقوة القانون بما لا يتناسب مع إيجار المثل في جميع الأحوال.

2.1.3 القيود الواردة على سلطة المؤجر في تجديد عقد الإيجار

لا شك أن تجديد عقد الإيجار هو ابرام عقد ولا بد يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه سواء ما كان متعلقاً بالنظام العام إعمالاً لقوته الملزمة التي لا يجوز لطرفي العقد الاتفاق على ما يخالفها، أو الأحكام التي ليست كذلك ولكن تعتبر مكمله أو مفسره لإرادة طرفي العقد، ويستمر سريان هذه الأحكام ما دام العقد سارياً، سواء بنص القانون او إنفاذاً لاتفاق عاقديه وذلك ما لم يصدر أثناء سريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام لأنه يكون واجب التطبيق فتسري أحكامه على العقد بأثر مباشر. وعليه فأن فإن على طرفي عقد الإيجار عدم مخالفة النصوص الآمرة فيما يضعوا من شروط.

---

(1) انظر حول هذا الحديث الموقع الالكتروني: http://fatwa.islamweb.net/fatwa/index

ووفقاً للأصل العام في العقود، فلا قيود على حرية طرفي عقـد الإيجـار عنـد إبرامه أو تجديده في الظروف العادية، فيحق لهما الاتفاق على زيادة الأجرة أو تجديـد العقد أو إنهائه.

ويرى الباحث أن عقود الإيجار التي يتم تجديدها تجديداً صريحاً أو ضمنياً أو تلقائياً، تخضع أيضاً للأصل العام في العقود من حيث عدم تقييد إرادة أي من الطرفين عند التجديد، ولم تفرض أي قيود على إرادة طرفي العقد في الأحوال العادية، أما القيود فتم فرضها وفقاً لقوانين استثنائية، حيث تم تمديد عقود الإيجار وفقاً لتلك القوانين بما يقيد حرية المؤجر بما يمنعه حتى من التفاوض على زيادة القيمة الإيجارية أو إبداء رغبته في عدم تجديد العقد.

وعلى ذلك فإن تناول القيود الواردة على سلطة طرفي العقد عند تجديده، يكون محلها فقط في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، والذي قيد إرادة المؤجر والمستأجر عند تجديد العقد كالتالي:

أولا: تقييد إرادة المؤجر في طلب إنهاء العقد:

إلا في حالات استثنائية[1] وذلك حماية للمستأجر بأن لا يأتي وقت ولا يجد مكان يأويه في حال رغب المؤجر في انهاء العقد، وعدم الاعتداد بتاريخ انتهاء العقد المتفق عليه بين طرفيه، من خلال النص في قانون المستأجرين على امتداد تلك العقود بقوة القانون(2).

---

(1) راجع في ذلك نص الفقـرة 5/ج مـن قـانون المـالكين والمـستأجرين رقـم (11) لـسنة 1994والتي أوردت الحالات التي تجيز للمؤجر طلب إنهاء العقد.

(2) راجع في ذلك أيضاً نص الفقرة 5/أ من القانون السابق، حيث نص على أنه " بالرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مـدة إجارتـه الفعليـة .... " وفي ذلك تقييد تام لحرية المؤجر في إنهاء العقد. مع الإشارة ان هذا القيـد يـسري على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون المعـدل رقـم (30) لـسنه 2000 أي قبـل 2000/9/1، اما العقود المبرمة بعد صدور هذا القانون فيحكمها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

ثانياً: تقييد إرادة المؤجر في زيادة الأجرة:

وذلك بالنسبة للعقود المبرمة قبل نفاذ القانون المعدل رقم (30) لسنه2000 [1].

لذلك يجد الباحث أن الإيجارات التي امتدت بقوة القانون، وبنفس الأحكام وشروط العقد الأساسي، أصبحت إيجاراتها زهيدة ولا تقارن بأجرة المثل، خاصة بعد مرور عشرات السنوات على تاريخ بداية تلك العقود الممتدة، لذلك أفرد قانون المالكين والمستأجرين نصوصاً خاصة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، وذلك في المادة5/أ/4 من القانون والتي نصت على انه:تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل فيها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون،أما الدعاوى التي فصل فيها بموجب أحكام القانون رقم(22) لسنة 2011 المتعلقة ببدل أجرة المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون [2].

ثالثا: تقييد إرادة المؤجر في بيع عقاره.:

أن القانون الذي منح المستأجر حرية البقاء هو وورثته من بعـده فـي العقـار المستأجر هو ذاته القانون الذي حرم المالك من أهم حقوقه التي كفلهـا المـشرع فـي عقاره الذي يملكه، وهو حقه في التصرف في عقاره تصرف المالك بالبيع أو إعـادة التأجير للغير أو بالهبة وخلافه من الحقوق التي تترتب على الملكيـة بقـصد خـداع المستأجر وإجباره على ترك المأجور.

---

(1) لا بد من الإشارة أن مفهوم المخالفة لهذا القيد ان للمؤجر مطلق الحرية في زيـادة الأجـرة وذلك بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ القانون رقم (30) لسنة 2000. وانظـر ايـضاً نظـام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم 78 لسنة 2013 والمشار إليه فـي موسـوعة الأردن القانونية تيسير احمد الزعبي 20014، ص64،

(2) أنظر قرار محكمة التمييـز الأردنيـة (حقـوق) رقـم 2013/429 (هيئـة عامـة)،تـاريخ 2013/4/10،منشورات مركز عدالة .

هذا وقد قررت محكمة التمييز انه:" يستفاد من أحكام المادة (691) من القانون المدني أنه إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر. وان المقصود من هذه المادة وعلى ما جاء بمصدرها وهو مجلة الأحكام العدلية في المادة (590) وشرحها لعلي حيدر أن البيع الذي يقع على العقار المؤجر يكون نافذاً بين البائع والمشتري إلا أنه لا يكون نافذاً بحق المستأجر ولم يعطه المشرع حق الفسخ وإنما أعطاه حق الإجازة أو فك الإجارة وأعطى الحق للمشتري أن يطلب فسخ البيع لاستحالة تسليمه بسبب كونه مأجوراً وكانت غاية المشرع إذن هي حماية المستأجر من خداع المؤجر"[1].

رابعاً: تجديد مدة الإيجار المعلومة بعد انتهائها لا يحتاج إلى موافقة أي من المؤجر أو المستأجر في حالة اتفاقهما مسبقاً على تجديدها تلقائياً:

ذلك إن الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً كما تقضي بذلك المادة 707 من القانون المدني، مما ينبني عليه أن تجديد مدة الإيجار المعلومة بعد انتهائها لا يحتاج إلى موافقة أي منهما في حالة اتفاقهما مسبقاً على تجديدها تلقائياً[2].

خامساً: تقييد إرادة المستأجر في تعديل شروط العقد في الحالة التي ينتهي فيها عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني:

ففي هذه الحالة يعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى ولا يملك المستأجر تعديل شروط العقد الجديد وذلك تطبيقاً لنص المادة (2/707) من القانون المدني الأردني حيث جاء فيها:" إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر

(1) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2010/4369 (هيئة خماسية) تاريخ 2011/2/21، منشورات مركز عدالة.

(2) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2007/290 تاريخ 2007/6/11، منشورات مركز عدالة.

الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى"، وهذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز بصفتها الحقوقية عندما قررت ذلك في حكم لها[1].

سادساً: تقييد إرادة المستأجر الأجنبي باشتراط حصوله على موافقة مسبقة من مجلس الوزراء وذلك أن كان من شأن تجديد عقد الإيجار أن تصبح مدة الإيجار أكثر من ثلاثة سنوات:

فبما أن تجديد عقد الإيجار يعتبر عقداً جديداً فأن هذا العقد يكون باطلاً لعدم مشروعيته إعمالاً لنص المادة (63) من القانون المدني التي وضعت القاعدة لعامة في بطلان العقد لعدم مشروعية المحل، فإذا كان محل العقد خارجا عن التعامل به، إما بطبيعته أو بحكم القانون، وذلك عندما يمنع الشارع التعامل به ويكون مخالفا للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلا،كما أن المادة (168) من القانون المذكور قد حددت في فقرتها الأولى المقصود بالعقد الباطل، بأنه ما ليس مشروعا بأصله ووصفه بان اختل ركنه أو محله أو الغرض منها أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده، ولا يترتب عليه أي أثار ولا ترد عليه الإجازة، وعليه فقد يتعمد كلا طرفي العقد أو المستأجر

(1) ذهبت محكمة التمييز إلى أنه يستفاد من أحكام المادة (2/707) من القانون المدني-:1. ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً.2. إذا انتهى عقد الإيجـار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الصريـ ـ ـ ـح أو الضمني اعتبـر العقـد مجدداً بشروطه الأولى. وفي الحالة المعروضة فان الثابت من عقد الإيجار الأخيـر أن نيـة الفريقين اتجهت إلى اعتبار مدة العقد سـنة واحـدة تبـدأ مـن 2006/7/17 وتنهـي فـي 2007/7/16. وبتاريخ 2007/7/9 وجه المدعيان الإنـذار العـدلي رقـم (2007/8130) للمدعى عليه مفاده عدم الرغبة بتجديد العقد ونجد أن الثابت مـن أوراق الملـف أن المبـالغ المدفوعة من المدعى عليه لدى قلم الإيجارات تم قبضها حتى الشهر الأول من عـام 2008 ولم يتم قبض أية أجور بعد ذلك التاريخ. وحيـث أن مـدة العقـد الأخيـر تنتهـي بتـاريخ 2007/7/16 فإن قبض الأجور عن مدة لاحقة يعتبر تجديداً ضمنياً للعقد ولمدة سنة واحـدة أخرى فقط. أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2011/3051 (هيئة خماسـية) تاريخ 2012/1/17، منشورات مركز عدالة.

إلى إبرام عقد لمدة تقل على ثلاثة سنوات بدلا من إبرام العقد لمدة تتجاوز ثلاثة أعوام ثم تجديده وبهذا تجاوزاً لمدة الثلاثة سنوات تحايلاً على القانون(1).

يضاف إلى ذلك أن قانون المالكين والمستأجرين وإن نظم عقود الإيجار، الا أن مثل هذا التنظيم لا ينأى بالعقود المشار إليها عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني، فقواعد البطلان المبينة في المادتين (163، 168) من القانون المدني تنطبق على عقود الإيجار التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين إذا شاب هذه العقود أي سبب من أسباب البطلان، وعليه فيعتبر تجديد عقد الإيجار بهذه الكيفية التفاتاً على أحكام القانون.

هذا وقد أكدت محكمة التمييز على انه يستفاد من نص المادة الثالثة من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم 40/ 1953، المعدلة بالقانون رقم 2/ 1981، أن المنع من إيجار العقار لأجنبي لمدة تزيد على ثلاث سنوات ما لم يكن المستأجر قد حصل أولا على إذن من مجلس الوزراء قد ورد بصيغة الإطلاق، وهو لذلك يجري على إطلاقه، بحيث يعتبر العقد المجدد بدون إذن من مجلس الوزراء باطلا منذ نشوئه ولا يترتب عليه أي اثر حتى ولو تم الحصول على موافقة مجلس الوزراء بعد إبرام العقد أو بعد مرور مدة الثلاث سنوات المقررة(2).

---

(1) انظر بالتفصيل قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1997/1726 (هيئة خماسية) تاريخ 1997/11/11، وانظر أيضا قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2006/3097 (هيئة خماسية) تاريخ 2007/1/29، منشورات مركز عدالة.

(2) انظر نص المادة (3) من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم 40/ 1953، المعدلة بالقانون رقم (2) لسنة 1981. هذا و تنص المادة (8) من قانون المالكين والمستأجرين على أن إحكام المادة (5) من نفس القانون والمتعلقة بالاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدته لا تطبق على المواطنين غير الأردنيين إلا إذا كانت تشريعات دولهم تعامل الأردني بالمثل، من الجدير بالذكر إن محكمة التمييز في قرارها المشار إليه أكدت أن عقد الإيجار في هكذا حالة هو عقد باطل استنادا لنص المادة الثانية من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم 40/ 1953 المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 1981وأن أحكام

وفي حكم أخر لمحكمة التمييز قررت انه يستفاد من المادة (8) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل أن عقود إيجار الأجانب تنتهي بانتهاء مدتها أي لا تتجدد تلقائياً إلا إذا اثبت المستأجر أن البلد الذي ينتمي إليـها تعامل الأردنيين فيما يتعلق بعقود الإيجار معاملة رعاياه أي أن هذه المادة ألقت عبء إثـبات المعاملة بالمثل على المستأجر بأن دولته تمنح الأردنيين ذات المعاملة التي تمنحها لمواطنيها من حيث تمديد عقد الإيجار[1].

سابعاً: القيد على المؤجر وذلك في حال رغبته تخليه العقار بقصد إجراء تغيير أو هدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار:

قد يرغب المالك أو المؤجر إجراء تغيير في العقار او هدمه خـشية سـقوطه أو لأي سبب أخر يعود بالنفع عليه باعتباره مالكا لح حقوق على ما يملك، فإذا ما حـصل الإخلاء فعلا وانتهت الأعمال الضرورية التي رغب المالـك بإجرائهـا فمـن حـق المستأجر العودة للسكن في العقار بعد تجديده أو إعادة ترميمه، أو طلب التعـويض إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون[2].

المادة الثامنة من قانون المالكين والمستأجرين لا تنطبق عليه .الجـدير بالـذكر أن محكمـة التمييز عادت في قرار لاحق لها وقررت انه أن حصول المستأجر الأجنبي علـى إذن مـن مجلس الوزراء بالاستمرار بإشغال المأجور لمدة تزيد على ثلاث سنوات وذلك بعد انقـضاء ثلاث سنوات على الإجارة يصحح عقد الإيجار ولا يكون من حق المالك إخلاء المستأجر من المأجور لهذا السبب، قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2000/566 (هيئـة خماسية) تاريخ 2000/5/31، منشورات مركز عدالة.

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2006/3097 (هيئـة خماسـية) تـاريخ 2007/1/29، منشورات مركز عدالة.

(2) تطبيقاً لهذا القيد انظر نص المادة(9) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقـم(11) لسنة 1994 المنشور على الصفحة (1656) من عـدد الجريـدة الرسـمية رقـم (3984) بتاريخ1994/8/1 والذي حل محل القانون رقم (29) لسنة 1982 مع ملاحظـة التعـديلات التي طرأت على هذه المادة.

ثامناً: القيد المتعلق بحق ورثة المستأجر والزوجة المطلقة تعسفياً والورثة في الاستمرار بإشغال المأجور :

يستمر الحق في الاستمرار في أشغال المأجور للورثة من الزوجة والأولاد في حال وفاة المستأجر وفق أحكام القانون، وللزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا في حال صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور[1].

تاسعاً: القيد المتعلق بنطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار:

يقتصر نطاق الامتداد القانوني على العقارات المؤجرة للأغراض السكنية والتجارية، ويخرج من هذا النطاق العقارات المؤجرة للأغراض الزراعية أو لتربية الحيوانات،وكذلك المساكن التي يقدمها رب العمل للعامل والعقارات المؤجرة من الحكومة وكذلك العقارات المؤجرة لرعايا الدول الأجنبية وهيئاتها،والعقار أو أي جزء منه والمؤجر لشخص أو لأشخاص من أجل خدمة العقار نفسه أو المنتفعين بالعقار كغرفة الحارس .

وسبب إخراج هذه الفئة من العقارات هو خروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين[2] وخضوعها للإحكام العامة التي تطبق على عقد الإيجار في القانون المدني الأردني.

عاشراً: القيد المتعلق بعدد مرات التجديد.:

قيد المشرع إرادة المؤجر بعدد المرات التي يحق له فيها تجديد عقد الإيجار تلقائياً ،فبل يصح تجديد العقد تلقائياً إلا لمرة واحدة، فإذا تم النص في العقد على تجديده تلقائيا

---

(1) أنظر نص المادة 7/ من قانون المالكين والمستأجرين الأردني وكذلك تعديلات هذه المادة بموجب القانون رقم (14) لسنة 2013.

(2) انظر نص المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (14) لعام 2014.

لمده تعاقده مماثله لمرة واحده ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية [1].

2.3 آثار تجديد عقد الإيجار وانتهاءه:

إذا ثبت أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار انما أراد به المتعاقدين تجديد عقد الإيجار فإننا نكون بصدد عقد إيجار جديد وليس مجرد امتداد لعقد الإيجار الأصلي، وعليه فإنه يترتب على هذا التجديد جملة من النتائج هي آثار عقد الإيجار وهذه الآثار ليس من المعقول أن تستمر إلى الأبد ،وعليه فأننا سنحاول في هذا المبحث الوقوف على هذه النتائج أو الآثار وذلك في مطلب أول،ثم نستعرض في مطلب ثان كيفية انتهاء التجديد ألضمني.

1.2.3 آثار تجديد عقد الإيجار

يترتب على تجديد عقد الإيجار استمرار تنفيذه من قبل المتعاقدين، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر بدفع مقابـل انتفاعـه بعقار المؤجر، مع استمرار تنفيذ كليهما لالتزاماته الأخرى المتفق عليهـا فـي العقـد الأصلي.

وسبـق أن بينا أن عقد الإيجـار يتجدد بالتراضي بين طرفيـه، وقـد يكون هذا التراضي صريحاً كما في التجديد الصريح والتلقائي، كما قد يكون التراضي ضمنياً[2].

---

(1) انظر نص المادة 5 / ب/2 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (14) لسنه 2013.

(2) هذا وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في أحد أحكامها عندما أشارت إلى أن المشرع الأردني وقد نظم في المادتين 93 و202 من القانون المدني تكوين العقد وسريان آثاره بين المتعاقدين فإنه اخضع ذلك لإرادة المتعاقدين ورضاهما على إنشائه وتنفيذه وبين أن هذه الإرادة قد تكون صريحة تتضمنها صيغة العقد بعبارات واضحة ومكتوبة أو أن تكون هـذه الإرادة ضـمنية ويمكن التعبير عنها بعدة صور وكما أشرنا إلى ذلك سابقاً

وقد يتجدد العقد بنفس شروط العقد السابق كما في التجديد الضمني، وقد يتجدد العقد بشروط مختلفة عن العقد السابق، وفي جميع هذه الحالات فإننا نكون بصدد عقد إيجار جديد يبدأ حيث ينتهي عقد الإيجار الأصلي.

وقد أوضحت الفقرة(2) من المادة (707) من القانون المـدني الأردنـي أحكـام تجديد عقد الإيجار بالنص على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقـي المـستأجر منتفعـاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى".

وقد وضحت المادة 599 من القانون المدني المصري، أنه إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا "اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير معينة، ويعتبـر هـذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقـل إلـى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القـديم مـع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة، شخصية كانت أو عينية، فـلا تنتقـل إلـى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك".

ويتبين لنا مما سبق أن للتجديد الضمني آثاراً أربعة هي:

1. أن التجديد يعتبر إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار السابق.
2. ويكون هذا الإيجار الجديد منعقداً بنفس شروط الإيجار السابق.
3. وتنتقل إليه التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في الإيجار القديم، دون الكفالة شخصية كانت أو عينية ما لم يرض الكفيل بذلك.
4. المدة في التجديد الضمني ليست مدة الإيجار السابق، بل هي مدة غير معينة.

ونفصل الآن ما أجملناه من الآثار الأربعة:

أولا: التجديد الضمني إيجار جديد.

يعد التجديد الضمني للإيجار إيجارا جديدا [1] متميزاً عن الإيجار السابق، وليس مجرد امتداد له، كما يقول النص وتترتب على ذلك عدة نتائج نذكر منها:-

1. في التجديد الضمني يجب أن تكون الأهلية اللازمة لعقد الإيجار متوافرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد، ولا يكفي أن تكون متوافرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد. فإذا حجر مثلا على المؤجر أو على المستأجر بعد انعقاد الإيجار السابق، فإن زوال أهلية المحجور علية يمنع من التجديد الضمني[2]، أما في امتداد الإيجار فيكفي أن تتوافر الأهلية في المتعاقدين وقت انعقاد الإيجار الأصلي ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الامتداد.
2. إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي، لم ينتقل هذا السند الى الإيجار الجديد، فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى، أما في امتداد الإيجار فإنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي بسند رسمي، جاز التنفيذ به بعد الامتداد، لأن الإيجار الأصلي والامتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملهما جميعاً [3] .
3. إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ، لم يكن التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق، وإنما يجوز أن يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمني فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الموت، أما في امتداد الإيجار

(1) استئناف مصر مختلط، في 30 ديسمبر سنة 1930 م43ص109. مشار إليه في السنهوري، الوسيط في الإيجار ص 804.

(2) السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص 803.

(3) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، ص 804.

فإن الإيجار الأصلي إذا كان ثابت التاريخ، بقى كذلك بالنسبة الى المـدة الأصـلية وبالنسبة إلى امتداد هذه المدة لأن العقد واحد بالنسبة إلى المدتين[1] .

4. في التجديد الضمني إذا كان الإيجار السابق معقوداً لعدة مستأجرين وبقى بعضهم دون بعض في العين بعد انتهاء هذا الإيجار، تجدد الإيجار بالنسبة إلى من بقى دون من خرج. أما في الامتداد يمتد بالنسبة الى الجميع، وكذلك الحكم إذا تعدد ورثة المستأجر[2].

5. في التجديد الضمني لا تنتقل الكفالة، شخصية كانت أو عينية، لضمان الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل، وتنتقل في الامتداد دون حاجة إلى رضاء الكفيل[3] .

6. إذا تضمن الإيجار اتفاقا مستقلا عنه كالوعد بالبيع، وجدد تجديداً ضمنياً، فإن هذا الاتفاق لا ينتقل الى الإيجار الجديد الا باتفاق جديد، وينتقل دون اتفاق إذا امتد الإيجار.

7. في التجديد الضمني إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق، سرت أحكام هذا القانون، الآمرة منها والمكملة، على الإيجار الجديد فقط، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذا وقت إبرامه. أما في الامتداد فيبقى الإيجار، حتى فيما امتد منه، خاضعا للقانون القديم الذي كان نافذا وقت إبرامه، ولا يسري القانون الجديد إلا في أحكامه الآمرة بأثر فوري من وقت صدور القانون، وسبب سريان القانون الجديد في أحكامه المكملة على الإيجار الجديد في التجديد الضمني أن هذه الأحكام المكملة قصد بها المشرع تنظيم العقد فيما أغفل المتعاقدان تنظيمه، لا باعتبار أن هذه الأحكام تفسر إرادة المتعاقدين صريحة كانت هذه الإرادة أو

---

(1) عبدالباقي،(1952). عقد الايجار: الاحكام العامة: احكام القانون المدني المصري، مطابع دار الكتاب العربي، مصر ص 481

(2) السنهوري . (2004)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس. ص922.

(3) استئناف مختلط مصر، في 12 مارس سنة 1891 م3 ص235، مشار إليه في الـسنهوري، الوسيط في الإيجار ص 804.

ضمنية، بل باعتبار أنها أحكام قانونية ملزمة تسرى إذا لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها.

8. الادعاء بحصول التجديد الضمني يعتبر ادعاء بحصول عقد جديد ، ومن ثم يعتبر سبباً جديداً لا يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية، أما الادعاء بامتداد الإيجار فلا يعتبر سبباً جديداً، ومن ثم يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الإستئنافية[1] .

ثانياً: شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق.

إذا كان التجديد الضمني يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق، إلا إنه يتصل به أوثق الصلة، فهو ينعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار السابق فيما عدا المدة ، فيكون التجديد بنفس مقدار الأجرة المقرر في الإيجار السابق، وبكيفية دفعها، وبزمان الدفع ومكانة، وبالتزامات كل من المؤجر والمستأجر، وكذلك بسائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق والتي لا تعد اتفاقا مستقلا عن هذا العقد.

فإذا كان مشترطا في عقد الإيجار السابق دفع عربون، وجب دفعة أيضا في التجديد الضمني، وإذا كان في الإيجار السابق شرط يبيح أو يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، انتقل هذا الشرط إلى التجديد الضمني، وإذا كان المستأجرون متضامنين في عقد الإيجار السابق، كانوا أيضاً متضامنين في التجديد الضمني[2] ، وإذا كان الإيجار السابق معلقاً على شرط فاسخ أو تضمن أسبابا خاصة للفسخ، انتقل كل ذلك إلى التجديد الضمني، وكذلك الأمر إذا كان هناك اتفاق في الإيجار السابق على اختصاص محكمة معينة، فتكون هذه المحكمة مختصة حتى في التجديد الضمني، أما

---

(1) البدراوي، عبد المنعم، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة،دار النهضة العربيـة، القاهرة ،1986،ص122.

(2) انظر الباقي،.عقد الإيجار، الأحكام العامة،أحكام القانون المدني المـصري،1952، ص 476 ، وانظر الصدة، محاضرات في القانون المدني، الملكية في قوانين الـبلاد العربيـة، المؤلـف ،1962، ص 308.

إذا تضمن الإيجار السابق اتفاقاً مستقلا عن العقد كالوعد بالبيع فإن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى التجديد.

هذا وإذا اختلفت شروط الإيجار الجديد عن شروط الإيجار السابق، فإن هذا يعد تجديدا صريحاً لا تجديداً ضمنياً [1].

ثالثا: انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها الغير.

تنص الفقرة الثانية من المادة 599 من القانون المدني المصري على أن تنتقل إلى التجديد الضمني التأمينات العينية التى كان المستأجر قدمها في الإيجار السابق مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة، شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

فإذا كان المستأجر قد قدم في الإيجار السابق رهناً رسمياً أو رهن حيازة لضمان التزاماته الناشئة عن العقد، فإن هذة التأمينات العينية تنتقل إلى التجديد الضمني دون حاجة إلى اتفاق جديد على ذلك، ذلك لأن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بنية تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأنة قد رضى أن ينتقل ما قدمه من التأمينات فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط [2].

أما إذا كان الغير هو الذي قدم التأمين، بأن كان كفيلا شخصياً أو كفيلا عينياً، فإن هذا التأمين لا ينتقل إلى التجديد الضمني إلا إذا قبل الكفيل إنتقاله. ذلك أن الغير لم يكن طرفاً في التجديد الضمني، ولم يكن هذا التجديد من عمله، فلا يحتج به عليه. وإذا كان قبل كفالة الإيجار السابق، فليس هذا معناه أنه قبل أيضاً كفالة الإيجار الجديد، بل لابد أن يصدر منه قبول جديد لكفالة هذا الإيجار الأخير[3].

على أنه لولا أن القانون المدني نص صراحة على الأحكام السالفة الـذكر فـي الفقرة الثانية من المادة 599 كما رأينا، لكان الواجب تطبيق القواعـد العامـة وهـذه

(1) مرقس، سليمان (1998). الوافي في شرح القانون المدني. فقرة 271، ص 271/270.
(2) السنهوري (1952). الوسيط في شرح القانون المدني. ج 1.، فقرة 524، ص808.
(3) مرقس، (1998). الوافي في شرح القانون المدني. ص503

تقضي بعدم انتقال التأمينات، حتى تلك التي قدمها المستأجر في عقد الإيجار السابق، إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد. ذلك أن التجديد الضمني هو إيجار جديد مستقل عن الإيجار السابق، فلا تنتقل إليه تأمينات الإيجار السابق من تلقاء نفسها، بل لابد في انتقالها من اتفاق جديد. وقد كان هذا هو الحكم في عهد القانون المدني القديم، حيث لم يكن يوجد في هذا القانون نص يقضى بانتقال التأمينات كما وجد هذا النص في القانون المدني الجديد[1].

فالقانون المدني الجديد قد نقل بنص صريح التأمينات التى قدمها المستأجر فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد، فانتقلت بحكم القانون لا بحكم الاتفاق. ومن ثم لا يشترط فى انتقال الرهن الرسمي الذي قدمه المستأجر في الإيجار السابق ورقة رسمية جديدة، بل ينتقل الرهن الرسمي بسنده الرسمي الأصلي إلى الإيجار الجديد. كذلك لا يشترط أن تتوافر في المستأجر وقت التجديد الضمني أهلية الرهن، لأن القانون لا الاتفاق هو الذي نقل الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد[2].

رابعاً: المدة في التجديد الضمني مدة الغير معينة.

تقضي الفقرة الأولى من المادة 599 من القانون المدني المصري، بأن التجديد الضمني ينعقد " لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 563". وهذا نص صريح في أن التجديد الضمني إيجار غير معين المدة، فليست مدته هي مدة الإيجار السابق كما هو الأمر في الأركان والشروط الأخرى لعقد الإيجار على ما رأينا. والقانون هنا إنما يفسر نية المتعاقدين، إذا هما عقدا تجديداً ضمنياً، بأن هذه النية لم تنصرف إلى أن يكون الإيجار الجديد نفس المدة التي كانت للإيجار السابق، بل لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد أية مدة معينة، ومن ثم كان

---

(1) صدر وفقاً لمبدأ عدم انتقال الكفالة إلى الإيجار الجديد عدة أحكام منها حكم محكمة الزقازيق الكلية رقم 19 لسنة 1904 الحقوق 22 ص 2، وحكم محكمة منوف في 12 أكتوبر سنة 1905 المجموعة الرسمية 7 رقم 42 ص 90.

(2) عبد الباقي فقرة 307، سليمان مرقص فقرة 271 ص 507/506.

الإيجار الجديد غير معين المدة فتسري عليه أحكام المادة 563 مدني. أما إذا ثبـت أن المتعاقدين قد أرادا أن يكون للتجديد الضمني مدة معينة، كـأن نبـه المـؤجر علـى المستأجر بأنه إذا بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار تجدد هـذا الإيجـار لمـدة معادلة للمدة السابقة أو لمدة أطول أو أقصر يحددها في التنبيه، ولم يعترض المستأجر على ذلك، بل بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار بنية التجديد، فإن الإيجار يتجدد للمدة التي تحددت في التنبيه[1] .

ولكن الغالب أن المتعاقدين لا يعرضان لمدة التجديد الضمني، لذلك هذا التجديد ينعقد عادة ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار وسكوت المؤجر وهو عالم بذلك، دون أي يرسل أي منهما للآخر تنبيهاً أو إخطاراً. فينعقد التجديد الضمني إذن في الأكثرية الغالبة من الأحوال لمدة غير معينة، ومن ثم يعتبر التجديد الضمني منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة. فإذا كان الإيجار السابق قد انعقد لمدة سنة وكانت الأجرة فيه تدفع كل شهر، صار التجديد إيجاراً بنفس الأجرة لمدة شهر واحد، ولكن التجديد ككل إيجار غير معين المدة[2]، لا ينتهي حتماً بانقضاء الشهر، بل يجب لإنهائه أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في الماد 563 مدني مصري.

وكان القانون المدني المصري القديم أقل صراحة في هذه المسألة من القانون المدني الجديد، فقد كانت المادة 471/386 من التقنين المدني القديم تقضي بأن ينعقد التجديد الضمني " بنفس الشروط السابقة بالمدة المعتادة، وقد اختلف في تفسير عبارة المدة المعتادة. فذهب فريق إلى أنها هي المدة التي يعنيها عرف الجهة، وذهب فريق آخر إلى أن المدة المعتادة هي المدة التي يقررها القانون لعقد الإيجار غير معين المدة

---

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 2481 لسنة 51 ق وتاريخ 1990/2/22. والحكـم رقـم 941 لسنة 52 ق وتاريخ 1988/1/13. الموقع الالكتروني لمحامي النقض عدنان محمد عبد المجيد :. com7.yoo3http://law. /

(2) السنهوري. (1952). الوسيط في شرح القانون المدني ج 1.، فقرة 525 ص 813/812.

لأن التجديد الضمني يعد إيجاراً من هذا النوع، فتحدد المدة بحسب مواعيد دفع الأجرة، كما هو الأمر في التقنين المدني الجديد على ما رأينا. وكان القضاء المصري، في عهد التقنين المدني القديم، يميل إلى تأييد هذا الفصل الأخير، فتكون أحكام التقنين المدني القديم مطابقة في هذه المسألة لأحكام القانون المدني الجديد.

2.2.3 انقضاء عقد الإيجار

الأصل في عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المعينة في العقد ما لم ينص في العقد على تجديده تلقائياً[1]، فإذا انتهت المدة وجب على المستأجر رد العين المؤجرة إلى المالك وألا لزمه تعويض المؤجر عن الأيام التي تجاوزت مدة العقد المتفق عليها مع مراعاة أجرة المثل وما أصاب المؤجر من ضرر[2]. هذا وقد وضحنا فيما سبق إلى أن تجديد عقد الإيجار هو بلا أدنى شك عقدا جديدا لا مجرد امتداد للعقد الأصلي وعليه فأن عقد الإيجار الذي تم تجديده وأصبح عقداً جديداً لابد أن ينقضي.

وهناك كيفية لانقضاء عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والقانون لأسباب إما أن تكون عامة لا تختص بعقد معين وإما أسباب خاصة بعقد الإيجار نفسه وسنبحث في هذا المطلب انقضاء عقد ألإيجار في الفقه الإسلامي وفي القانون الأردني.

أولاً:انقضاء عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

عقد الإيجار من العقود اللازمة، ومقتضى هذا اللزوم تمليك المنفعة للمستأجر والأجرة للمؤجر حيث لا يملك أي من العاقدين أن ينفرد

(1) أنظر نص المادة (1/707) من القانون المدني الأردني ونص المادة 5/ب/1 من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم(14) لسنة 2013.

(2) أنظر نص المادة (708) من القانون المدني الأردني ونص المادة (12/ب،ج) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (14) لسنة 2013.

بإنهائه[1]، إلا أن هناك ثمة أسباب ينقضي بها عقد الإجارة قبل انتهاء مدته، وهي إما أن تكون أسباب عامة تنطبق على كافة العقود أو أسباب خاصة بعقد الإيجار.

1. الأسباب العامة لانقضاء العقود.

أ. **الاقاله[2].** وهي اتفاق الطرفين على فسخ عقد سابق أي على إلغاء حكمه وآثاره، وقد اتفق الفقهاء على أن الإجارة ينطبق عليها الفسخ بالإقالة،فقد جاء في البدائع:" فعقد الإجارة ينتهي بأشياء،منها الإقالة؛ لأنه معاوضة مال بالمال، فكانت محتملة للإقالة كالبيع"[3]، وقد نص الحنابلة على ذلك فقالوا:" وتصح الإقالة في الإجارة كما تصح في البيع"[4]، وقال الإمام مالك في رد عما ينفسـخ به عقد الإجـارة:"إنه لا ينفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة" [5]، بمعنى أن الإقالة تنهي مثل هذا النوع من العقود.

ب. **فساد العقود.** تعتبر نظرية الفساد حنفية المنشأ، وقد عرف الحنفية العقد الفاسد بقولهم:" إنه العقد المشـروع بأصله لا بوصفه"[6] ويرى فضيلة العلامة الشيخ الزرقا –رحمه الله تعالى- أن هذا التعريـف لا يعطي صورة واضحة عن

---

(1) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت، 1986، ص 201.

(2) اختلاف الفقهاء في ماهية الإقالة فمنهم من عدها بيعا ثانيا، ومنهم من عدها فسخا. للمزيد حول ذلك أنظر محمد المهدي وفيق السائح،أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقـه والقـانون المدني، أطروحة ماجستير في الفقه والتشريع قدمت لكلية الدراسـات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس،2006،ص61.

(3) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء الرابع ، ص 222.

(4) السيوطي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة ألأولى، بيروت ،1403 ه،ص 289.

(5) ابن رشد، بداية المجتهد، الجزء الثاني، ص420، منـشور علـى الموقـع الالكترونـي : http://www.islamicbook.ws/asol/feqh/bdait-almjthd-.pdf

(6) البخاري: علاء الدين عبد العزيز بن أحمد، كشف الأسرار شرح أصول البـزدوي، الطبعـة الأولى،، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997، ص399.

حقيقة معنى الفساد؛ لأنه يكشف عن سببه فقط، فوضع تعريفا آخر هو: "اختلال في العقد المخالف لنظامه الشرعي في ناحية فرعية متممة يجعله مستحقا للفسخ"[1]، والفساد الذي يلحق العقد بصورة تؤدي إلى إلى انقضائه هي الجهالة الفاحشة وهي: التي تفضي إلى نزاع مشكل يتعذر حسمه؛ لتساوي حجة الطرفين فيه استنادا إلى تلك الجهالة، بخلاف الجهالة التي لا تؤدي إلى نزاع مشكل، فلا تضر العقد،ويعد العقد الفاسد عقداً منعقداً يستوجب أثراً له ولكنه يستحق الفسخ[2].

2. الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإجارة.

تنقسم الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإجارة في الفقه الإسلامي إلى قسمين؛ الأول سبب عادي طبيعي وهو الاتفاق بين طرفي العقد على إنهائه، والقسم الثاني هي أسباب غير عادية تؤدي إلى انتهاء العقد قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

أ. السبب العادي لانقضاء عقد الإيجار.

الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود تلك الغاية، فإذا اتفق طرفا العقد على تحديد مدة للعقد بانتهائها تنتهي العلاقة الإيجارية فذلك يعني أن إرادتهما انصرفت إلى انقضاء العقد دون الحاجة لأي إجراء آخر، فلا حاجة لتوجيه إشعار للمستأجر لإخلاء العين المؤجرة في حالة عدم اشتراط ذلك في العقد، وفي هذه الحالة يتوجب على المستأجر إخلاء المأجور عند انتهاء المدة المتفق عليها وتسليم المأجور للمؤجر وإذا تأخر أو

---

(1) الزرقا: المدخل الفقهي العام، ص 678 وما بعدها.

(2) للمزيد من التفصيل حول ذلك أنظر الزرقا، المدخل الفقهي، ص 689. وانظر أيضاً السائح، محمد المهدي وفيق أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني، ص43 وما بعدها.

امتنع عن تسليم المأجور عد غاصباً ويجوز للمؤجر المطالبة بأجر المثل والمطالبة بالتعويض بقدر ما لحقه من ضرر جراء الامتناع أو التأخر في تسليم المأجور[1] .

3. الأسباب الخاصة غير العادية لانقضاء عقد الإيجار.

سبق أن ذكرا" بأن عقد الإيجار من العقود الزمنية، وان تعيين الأجل شرط لصحة العقد وان الأصل أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة ولكن هناك أسباب يترتب عليها انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المتفق عليها وهذه الأسباب هي:

أ. **وجود عيب في المعقود عليه.** فإذا كان العيب موجود قبل استلام العين المؤجرة أو بعده مباشرة فللمستأجر الخيار في فسق العقد بخيار العيب كالعيب في المبيع، وان حدث العيب بعد الاستئجار فالمستأجر الفسخ أيضا"؛ لان المنفعة من العين المؤجرة لا ينتفع بها المستأجر إلا شيء فشيئا" فإذا ظهر العيب بعد استيفاء المنفعة فذلك معناه أن العيب موجود أصلا" قبل قبض باقي المنفعة فيثبت الفسخ فيما بقي منها، وطبيعة العيب الذي يفسخ به العقد هو ما تنقص بها المنفعة ويظهر به تفاوت الأجرة.

ب. **فوات المنفعة.** يكون فوات المنفعة على عدت صور: إما أن تفوت المنفعة بشكل كلي فينفسخ العقد وإما أن تفوت فواتاً جزئيا، فيجوز للمستأجر فسخ العقد، فالو فاتت المنفعة بسبب هلاك العين المؤجرة بشكل كلي لنفسخ العقد ولو هلاكه العين المؤجرة بشكل جزيئا فهو عذر لفسخ العقد باعتبار الهلاك نوع من العيب في محل العقد، الفوات الجزئي للمنفعة الذي يعد سببا للفسخ هو الهلاك في العين المؤجرة

---

(1) يعتبر هذا السبب تطبيقاً لما نصه عليه المادة (1/707) من قانون المدني الأردنـي بأنـه : " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة بالعقد ما لم يشترط تجديده تلقائيا" " . مع الإشارة انه هناك تبقى فيها أحكام العقد سارية بحق طرفي العقد والتي سبق وان أشارا" إليها في هـذا البحـث تحت عنوان التجديد الضمني و الامتداد القانوني.

بصوره لا تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة من العقد كهلاك جز من البيت على نحو لا يتمكن فيها المستأجر من السكن فيه فهو عذر لفسخ العقد [1].

جـ. الموت.

هناك اختلاف بين الفقهاء المسلمين من حيث اعتبار الموت سببا لانقضاء العقد أم لا وظهر في ذلك رأيين":

الرأي الأول: يرى الحنفية أن الموت سبب لفسخ العقد وفرقوا بين حالتين، فإذا مات احد طرفي العقد وكان قد عقد الإيجار لنفسه انفسخ العقد؛ والقول بغير ذلك انتقال ملكية الأجرة والمنفعة لغير العقد وهذا لا يجوز لان عقد الإيجار عقدا" زمنيا" ينعقد على المنفعة ساعة فساعة ولو قلنا" بانتقاله فمعنى ذلك إننا نقول بانتقال ما لم يملك المورث إلى الوارث وهذا لا يجوز، أما إذا انعقد العقد لمصلحة غير العاقدين فان عقد الإيجار لا ينفسخ لانعدام التوريث [2].

الرأي الثاني: ذهب المالكية والشافعية والحنابلة أن الموت يعد تارة" سببا" من أسباب انفساخ العقد وتارة" أخرى لا يعد كذلك [3]، فإذا وقع الموت على ما ورد العقد عليه تعيينا"، فالو استأجر أجير معين ومات، فان العقد ينفسخ بالنسبة للمستقبل لفوات المعقود عليه وهو كالمنفعة قبل قبضها. أما إذا لم يرد العقد على وجه التعيين وإنما كان المعقود عليه أجيرا موصوفا في الذمة فمات فلا ينفسخ العقد لأنه لم يرد على الأجير على وجه التعيين والى المؤجر أن يحضر بدلا" منه، فإذا وقع الموت على ما لم يرد العقد عليه

---

(1) انظر النمر، الشيخ علي. كتاب كشاف القناع عن متن الاقناع للامام البهوتي- كتاب البيـوع_ elmy3al-www.alminbr . ص 4\31.

(2) الكاساني،علاء الدين. (1986) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. الجـزء الرابـع، الطبعـة الثانية،، 228/4 .

(3) النمر، شرح كتاب كشّاف القنـاع عـن مـتن الإقنـاع للإمـام البهـوتي _كتـاب البيـوع- elmy3www.alminbr-al، ص 27/4، وانظر أيضا" ابن رشد، محمد بـن احمـد. (دس). بداية المجتهد ونهاية المقتصد. دار الحديث، القاهرة، ص 173/2 .

كاستئجار سيارة فمات المؤجر أو المستأجر فلا تنفسخ الاجره في هذه الحالة لان العقد لم يرد على أي من العاقدين وإنما ورد على السيارة ويبقى العقد ساري المفعول لحين انقضاء المدة ويحل الوارث مكان المستأجر في استيفاء المنفعة .

د. العذر.

هناك اختلاف بين الفقهاء المسلمين حول اعتبار العذر سببا لفسخ العقد أم لا:

(1) توسع الحنفية من حيث الفسخ لوجود عذر ووضعوا ضابطا" فرقوا فيه بين العذر الذي يعد سببا لفسخ العقد والعذر الذي لا يكون كذلك؛ فإذا نتج عن إغفال العـذر ضرر زائد غير مستحق يلحق احد العاقدين على نحو يجعله غيـر قـادر علـى المضي في موجب العقد إلا بتحمل ذلك الضرر الزائد فهو عذر يفسخ العقد به أما إذا كان العاقد قادرا" على الاستمرار بموجب العقد بدون أن يتكبد عناء تحمل ذلك الضرر الزائد فلا ينفسخ العقد [1]. ومن الأعذار التي ساقها الحنفية هلاك المعقود عليه كليا" أو جزئيا" أو وقوع المؤجر أو المستأجر في ضائقة ماليـه أو انتقـال المستأجر من بلد إلى بلد أو تحوله من تجارة إلى تجارة لكساد الأولى أو عجـزه عن تنفيذ العقد لمرض أو غير ذلك أو تعذر استيفاء أو يفاء المنفعـة أو رغبـة المستأجر بإنهاء الالتزام [2].

(2) المالكية والشافعية. ذهبوا إلى أن عقد الإيجار عقدا" لازما" وان المتعاقدين متقيدين بهذا اللزوم على قدر المستطاع[3] .

---

(1) النمر، شرح كتاب كشّاف القنـاع عـن مـتن الإقنـاع للإمـام البهـوتي _كتـاب البيـوع- elmy3www.alminbr-al، الهدايه، الجزء3،ص250 .

(2) السرخسي، شمس الدين، المبسوط، الفصل 16، دار المعرفة، بيـروت.، . 1414 هجـري، ص 6 .

(3) ابن رشد، محمد بن احمد. (دس). بداية المجتهد ونهاية المقتصد. دار الحديث، القاهرة.،172/2 .

(3) الحنابلة: وأجازوا فسخ العقد بالعذر العام كالخوف العام الذي يمنع المستأجر من استيفاء المنفعة كخوفه من السكن في الحي الذي يوجد فيه البيت المستأجر، أما العذر الخاص كالمرض أو الحبس فلا يعدو عذرا" للفسخ كونه عذر يختص به ولا يحول دون تمكنه من استيفاء المنفعة عموما" فلهو ان يأجر العين لغير فيقوم الغير مقامه [1].

وباستعراض اراء الفقه الإسلامي يرى البحث من عقد الإيجار عقد لازم لا يجوز لأي من طرفي العقد أن ينفرد بفسخه ولكن قد يطرأ طارئ أو حادث يجعل تنفيذ العقد سببا" في وقوع ضرر أو مشقا لأي من طرفي، فعند إذن يجوز فسخ العقد شرط أن يكون العذر مبررا قويه للفسخ وان يتثبت القاضي من وقوع الضرر قبل الحكم بالفسخ وتعويض المتضرر من هذا الفسخ .

ثانيا": انقضاء عقد الإيجار في القانون الأردني .

اشار فيما سبق إلى أن عقد الإيجار هو عقد لازم لا يملك أي من عاقديه إنهائه على هواه، هذا وقد تناول المشرع الأردني أحكام الإيجار بوجه عام في المواد من 658-710 من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وكذلك الأحكام الواردة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته لغاية 2014.، وباستعراض هذه المواد نجد أن هناك أحوال ينتهي فيها عقد الإيجار قبل انتهاء المدة وهي:

1. التعاطي .

يقصد بالتعاطي الأفعال المادية التي تصدر عن العاقدين تعبيرا عن إرادتهما بالرجوع عن العقد أو إنهاءه أثناء سريانه وقبل انقضاء مدته إذا كان من عقود المدة، وهذا ما نص عليه القانون المدني الأردني في المادة (242) بالقول على أن للعاقدين أن

---

(1) السائح، محمد المهدي وفيق، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني. رسالة ماجستير. جامعة النجاح الوطنية، 2006. ص 71 .

يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده(1)، فإذا اتفق المدعى والمدعى عليها على فسخ عقد الإيجار الموقع من الطرفين وإخلاء المدعى عليها للمأجور وتم تصديق المصالحة الجارية بينهما من قبل المحكمة المذكورة فإن إجراء هذه المصالحة والتصديق عليها يجعل عقد الإيجار قد انتهى بفسخه بتراضي الطرفين، ويتطلب فسخ أي عقد توجيه إنذار وفق أحكام المادة 246 من القانون المدني الا أنه يجوز وفق ما قررت محكمة التمييز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعذار إلاّ إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه وفق ما تقضي به المادة 245 من القانون المدني[2].

2. تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة .

فمما لا شك فيه قصد المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار هو الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا تعذر هذا الانتفاع سواء بسبب هلاك العين المؤجرة أو غير ذلك قام الحق للمستأجر بفسخ العقد وإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته،ومن صور تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة ما يلي:

أ. تعرض المؤجر للمستأجر بما يحرم الأخير من الانتفاع بالمأجور. والمستأجر في هذه الحالة مخير بين طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر وفقاً لأحكام القانون[3].

---

(1) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (1272\ 1997) (هيئة عامة) تاريخ 30\7\1997، مشار إلية في الزعبي، تيسير احمد موسوعة الأردن القانونية، المؤلف، 2014، ص 60.

(2) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2010/4880 (هيئة خماسية) تاريخ 2011/2/13،منشورات مركز عدالة

(3) تنص المادة (684) مدني أردني على أنه:" إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر". وانظر أيضاً نص المادة (648) والتي لا تجيز للمؤجر التعرض من المستأجر

ب. العيب أو العيوب التي توجد في المأجور وتحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصا فاحشاً. من البديهي أن المستأجر يهدف من وراء الإيجار الانتفاع بالشيء المؤجر، فإذا ما حدث عيب في المأجور ترتب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر[1] مع ملاحظة أن المادة (1/686 من القانون المدني الأردني نصت على أن المؤجر لا يضمن المعيب أذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه العلم به.

ج. أذا حدث في المأجور هلاك أستوجب على المؤجر إجراء بعض أعمال الصيانة الضرورية وترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر، كان للأخير الحق في فسخ العقد ما لم يستمر في استيفاء المنفعة وهو ساكت حتى انتهاء أعمال الصيانة[2].

د. فوات الانتفاع بالمأجور كلياً أو جزئياً. فإذا فات الانتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة، وإذا كان فوات الانتفاع جزئياً وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة كان للمستأجر فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ، وإذا أصلح المؤجر المأجور قبل الفسخ فلا خيار للمستأجر في الفسخ وإنما تسقط عنه الأجرة بمقدار ما فاته من منفعة[3].

ولا يقتصر ضمان المؤجر على ضمان الأعمال الصادرة منه أو من أتباعه،بل تمتد لتشمل التعرض أو الضرر المبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر.

(1) انظر نص المادة (687) مدني أردني . ومن الجدير بالذكر أن كل أتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلا بشرط أن يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان وذلك وفقاً لنص المادة(689) مدني أردني.

(2) المادة (696) من القانون المدني الأردني.

(3) المادة (697) من القانون المدني الأردني.

هـ. إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر كهدم المأجور بسبب توسعة طريق عام أو غير ذلك، ففي هـذه الحالـة تنفسخ ألإيجاره بقوة القانون وتسقط الأجرة من وقت المنع. أما إذا كان المنع يخل بالانتفاع الجزئي بالمأجور بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من المأجور، فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر[1].

و. تعذر إمكانية الانتفاع بالمأجور دون دون تعرض المستأجر لضرر بالغ بنفسه أو ماله أو لمن يتبعه أو أذا حدث ما يمنع من تنفيذ العقد، وفي هذه الحالة أجاز القانون للمستأجر أن يفسخ العقد[2].

3. إحداث أضرار بالعين المسـتأجرة من قبل المستأجر. وفي هذه الحالـة نـرى أن المشرع أعطى للمؤجر حق فسخ العقد أذا لم يمتنع المستأجر عن أي عمل يـسبب تخريب أو تغيير في المأجور أو يقوم بوضع آلات أو معـدات تلحـق ضـرراً أو تنقص من قيمة المأجور[3].

4. حدوث أمر طارئ لاحق على إبرام العقد يتعلق بأحد العاقدين ويرى فيه ضـرورة فسخ العقد لهذا السبب. وفي هذه الحالة فإن من يطلب فسخ العقد يضمن ما ينـشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف، وإذا كـان المؤجر هو من يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر علـى رد المـأجور حتـى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف[4].

ويرى الباحث أن الأمر الطارئ اللاحق على إبرام العقد قد يأخذ صور مختلفة لم يتطرق إليها القانون المدني الأردني بصورة صريحة وإنما تفهم ضمنا من نص المـادة (1/710)، ومن هذه الصور: الظرف الخطير غير المتوقع الذي يجعـل تنفيـذ عقـد

---

(1) المادة (698) من القانون المدني الأردني.

(2) المادة (1/699) من القانون المدني الأردني.

(3) المادة (683) من القانون المدني الأردني.

(4) المادة (710) من القانون المدني الأردني.

الإيجار مرهقً، وتغيير مكان عمل المستأجر وما يستتبعه من ضـرورة تغييـر محـل الإقامة، وإعسار المستأجر، وموت المستأجر[1]، وهذه الحالات تحتاج إلـى تفـصيل لا مكان له في هذا البحث.

5 . السبب العادي لانقضاء عقد الإيجار. قد يتفق طرفا العقد على تحديـد مـدة للعقـد بانتهائها تنتهي العلاقة الإيجارية فذلك يعني أن إرادتهما انصرفت إلى انقضاء العقد دون الحاجة لأي إجراء آخر،فلا حاجة لتوجيه إشعار للمـستأجر لإخـلاء العـين المؤجرة في حالة عدم اشتراط ذلك في العقد، وفي هـذه الحالـة يتوجـب علـى المستأجر إخلاء المأجور عند انتهاء المدة المتفق عليها وتسليم المـأجور للمـؤجر وإذا تأخر أو امتنع عن تسليم المأجور عد غاصباً ويجوز للمؤجر المطالبة بـأجر المثل والمطالبة بالتعويض بقدر ما لحقه من ضرر جراء الامتناع أو التـأخر فـي تسليم المأجور[2] .

6. مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار أو عدم وفائه بالالتزامـات المترتبـة عليـه بموجب العقد. فعقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين التي تتطلـب قيـام كـلا طرفي العقد الوفاء بالالتزامات المتفق عليها طالما أن هذه الالتزامـات صـحيحة ومشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة ،وفي هـذا قـررت محكمـة

(1) الاصل أن موت المؤجر أو المستأجر لا يعد سبباً بذاته لإنهاء العقد، وإنما يكون في أحـوال معينه حيث نصت المادة(709) من القانون المدني الأردني على أنه لا ينتهي الإيجار بوفـاة أحد المتعاقدين،الا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا اثبتو أن أعباء العقد قد أصـبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجـاتهم. انظـر ايـضا العبيدي، علي هادي شرح احكام عقدي البيع والايجار،الطبعة الأولى،اربـد،الاردن، المركـز القومي للنشر،2000، ص 409-410.

(2) يعتبر هذا السبب تطبيقاً لما نصه عليه المادة (1/707) من قانون المدني الأردنـي بأنـه : " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة بالعقد ما لم يشترط تجديده تلقائيا" " . مع الإشارة انه هناك تبقى فيها أحكام العقد سارية بحق طرفي العقد والتي سبق وان أشارا" إليها في هـذا البحـث تحت عنوان التجديد الضمني و الامتداد القانوني.

التمييز الأردنية (حقوق) أنه يستفاد من المادة (246) من القانون المدني أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفِ أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاء للعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه[1]

هذه هي الحالات الثلاثة التي يرى الباحث إنها سبباً لانقضاء عقد الإيجار في القانون المدني الأردني ومعظمها جوازيه في طلب الفسخ ويبقى أمره تقديرها متروكاً لسلطة القاضي التقديرية وهي متوافقة في أغلبها مع حالات انقضاء عقد الإيجار في الفقه الإسلامي والتي سبق وان تم الحديث عنه.

---

(1) أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2011/2410 (هيئة خماسية) تاريخ 2011/10/6منشورات مركز عدالة.

الخاتمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين، أما بعد:

لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني أهمية بالغة، لما فيه من مساس بواقع الناس وحياتهم العملية، والمدة هي من أبرز محاور هذا العقد، لما تسببت فيه القوانين الوضعية من فرض تمديد إجباري لعقود الإيجار خلال فترة زمنية معينة، وبسبب ظروف طارئة.

وقد بين الباحث في هذا البحث ماهية عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود، وتطرق لكيفية وأسباب إخضاع عقد الإيجار لقوانين استثنائية خروجاً على الأصل العام الذي يقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين ومبادئ القانون المدني. ثم أبحر الباحث في تمديد عقد الإيجار، وميز بين التمديد والتجديد والآثار التي تترتب على التجديد.

كما أجرى الباحث مقارنة بين القانون المدني الأردني وبين الفقه الإسلامي في عدة مواضع وتوصل في نهاية البحث إلى جملة من النتائج وخرج ببعض التوصيات التي يراها ضرورية بحيث تستقيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

النتائج

من خلال الإطلاع على الأنظمة المتعلقة بعقد الإيجار ومؤلفات بعض أساتذة القانون المدني، وكذلك الإطلاع على مبادئ الشريعة الإسلامية الخاصة بالإيجار، فقد توصل الباحث إلى النتائج التالية:

أولا: موافقة القانون المدني الأردني، لآراء المذاهب الفقهية الإسلامية في أغلب المسائل، حتى ما يخص القانون الاستثنائي لعقد الإيجار وهو قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته، حيث وجد الباحث أن إصدار هذا القانون جاء رغبة من الدولة في تحقيق حالة من التوازن والعدالة بين طرفي العقد، ثم عاد المشرع وأعاد تنظيم عقد الإيجار إلى مبادئ الشريعة الإسلامية والقانون المدني مرة أخرى.

ثانياً: لم يعد قانون المالكين والمستأجرين قانوناً استثنائيا ويجب النظر إليه باعتباره قانوناً عاما ودائماً .

ثالثاً: يختلف عقد الإيجار عن غيره من باقي العقود المسماة، وله شروط وأركان لا تختلف كثيراً عن أركان غيره من العقود.

رابعاً: يختلف تمديد عقد الإيجار عن تجديده، ويكون تمديد العقد في أغلب الأحيان بموجب قانون تفرضه الدولة، وإلغاؤه يجب أن يكون أيضاً بموجب قانون، ويجب أن يكون إصدار القانون تحقيقاً للمصلحة العامة التي يراها ولي الأمر على ضوء الكتاب العزيز والسنة النبوية الشريفة.

خامساً: عقد الإجارة من العقود اللازمة – كما رأى فقهاء المسلمين غير القاضي شريح – التي لا ينفرد واحد من العاقدين بفسخه، ويفسخ عقد الإجارة بأسباب عامة مثل الإقالة، ويفسخ بأسباب خاصة مثل الموت، وهذه الأسباب مختلف فيها بين الفقهاء.

سادساً: الحق أولى أن يتبع، وتأكد لنا في الشريعة الإسلامية الغراء والفقه الإسلامي أهمية قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) في المعاملات، وعليه فإن تجاوز هذه القاعدة يجب أن يكون تطبيقاً لقاعدة مهمة أخرى وهي: (أينما تمت المصلحة فقد تم شرع الله) وذلك تحاشيا للأضرار والمخاطر، حيث لاحظ الباحث انه وعندما أتت القوانين الوضعية بتعديلات خرجت فيها عن القاعدتين السابقتين، فإنها لم تتمكن من إلغاء ما سنته بذات السهولة بدليل كثرة التعديلات على قانون المالكين والمستأجرين سواء الأردني أو غيره.

سابعاً: الحق أولى أن يتَبع، فقد علمنا رسول الله صلى الله عليه وسلم فقه المعاملات، وعلمنا عليه الصلاة والسلام أن العقد شريعة المتعاقدين، ولذلك فإن أي خروج على هذه القواعد يترتب عليه الكثير من المشاكل والأضرار، وقد لاحظت أنه عندما تدخلت القوانين الوضعية بالخروج النسبي عن هذه القواعد فإنها لم تستطع إلغاء ما تم سنه من قوانين بنفس السهولة التي تم فرضها، والدليل على ذلك كثرة التعديلات على قانون المالكين المستأجرين في الأردن، وكذلك التعديلات الكثيرة على قانون الإيجار في مصر.

ثامناً: هناك أحوال ينتهي بها عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة في العقد وهي محل أتفاق في أغلبها بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني.

تاسعاً: اشتراط مشروع قانون المالكين والمستأجرين أن يكون الوريث شرعياً حتى يستمر في إشغال المأجور المخصص لغايات غير السكن يخالف القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة والدستور

عاشراً: يرى الباحث أن أفضل تعديل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، هو التعديل رقم 11 لسنة 2000، وما بعده من تعديلات فقد رأى فيه اهتزازاً من المشرع في إعادة الحق إلى نصابه، وإعادة حقوق مالكي العقارات أو ورثتهم – إن صح القول – إلى أصحابها.

وبناء على ما تقدم من نتائج يوصي الباحث بما يلي:

أولا: ضرورة كتابة أدق التفاصيل في عقود الإيجار، خاصة ركـن المـدة، وكيفيـة التجديد والإخطارات، فيما بين طرفيه.

ثانياً: ضرورة أن تسن القوانين وفقاً لقواعد الفقه الإسلامي حتى لا يظلم أحد الأطراف على حساب الآخر.

ثالثاً: إعادة صياغة المادة 7/ب المتعلقة بحق الزوجة المطلقة "لورثـة المـستأجر او احدهم أو زوجته الاستمرار في إشغال المأجور للعقود المبرمة قبـل 2000/8/31 لمدة ثلاث سنوات.

رابعاً: عند تدخل الدولة لسن قانون استثنائي لمواجهة ظرف معين، يتحـتم عليهـا أن تضع خطة مستقبلية توضح فيها آلية تطبيق القانون، وآلية إلغاؤه، وأن يكون سـن القانون وإلغاؤه بناء على ضرورة ملحة فرضتها الظروف.

خامساً الإسراع في سن قانون ينظم قطاع الإسكان في الأردن لما لهذا القـانون مـن فوائد جمة وأهمها أن يساهم قطاع الإسكان بشكل ممنهج في التنمية الاقتصادية

سادساً: ضرورة وضع حل عادل لإنهاء مشكلة قوانين الإيجار الإسـتثائية، علـى أن يكون حل هذه المشكلة بقوانين عاجلة وناجزه وملزمة للجميع.

سابعا: يرى الباحث أنه إذا كان لا بد من تدخل الدولة في الظروف الاستثنائية لحماية طرف ضعيف كالمستأجر في عقد الإيجار، فيجب أن يكون هـذا التـدخل وهـذه الحماية على حساب الدولة ومن مواردها، وليس على حساب المؤجر باعتباره من مواطني الدولة أيضاً، فما ذنب المؤجر بمفرده في أن يطبق عليـه تمديـد لعقـد الإيجار وبنفس القيمة الإيجارية، لأجل غير مسمى، وهل هذا جزاؤه في أنه اجتهد وكد وتملك عقار معين، وهل تكافئ الدولة المستأجر الفقير – حتى لو كـان فقـره راجعاً إلى إهماله – بأن تمكنه من الانتفاع بما لا يملك، وأخيراً ما هو العبء الذي تحملته الدولة لمواجهة تلك الظروف الطارئة.؟؟

ثامناً: ضرورة أن يستعين المشرع بأهل المشورة والرأي مـن الأكـاديميين وأسـاتذة القانون وبذوي الخبرة من المحامين في قبل إجراء أي تعديل على قانون المـالكين والمستأجرين.

وفي الختام ..... ليس لي إلا أن أحمد الله سبحانه وتعالى على أن وفقني في إنهاء هذا البحث، فإن أحسنت فيه فمن الله تعالى، وإن أخطأت فمني ومن الشيطان، وأسأل المولى عز وجل أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، إنه سميع قريب مجيب الدعوات.

المراجع

البخاري، علاء الدين،(1308هـ) **كشف الأسرار شرح أصـول البـزدوي**، الطبعـة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت.

البدراوي، عبد المنعم،(1986) **العقود المسماة، الإيجار والتأمين**، الأحكام العامة. دار النهضة العربية، القاهرة.

بدوي، حلمي بهجت،(1943) **أصول الالتزامات، في نظريـة العقـد**، الكتـاب الأول، مطبعة نوري، القاهرة.

البهوتي، منصور بن يوسف،(1982) **كشّاف القناع عن متن الإقناع**. دار الفكر للنشر والتوزيع، الأردن.

جاسم، كاظم الشيخ، (1967) **إحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة**، مطبعة أهـل البيت، كربلاء، العراق.

جمال عبدالرحمن وأيمن سعد سـليم، (2009) **العقـود المدنيـة – البيـع والإيجـار والتأمين،** دار حافظ للنشر، جدة.

حجازي، عبد الحي،(1953) **النظرية العامة للالتزام،** مصادر الالتزام، الجـزء الأول مطبعة النهضة، مصر.

حسين، محمد عبد الظاهر،(1995) **العقود المسماة، عقـد الإيجـار والتـأمين**، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة.

حميش عبد الحق والشواط، حسين،(2001) **فقه العقود المالية**، الطبعة ألأولـى، دار البيارق، الأردن.

حيدر، علي،(1991) درر الحكام في شرح **مجلة الأحكام،** دار الجيل، بيروت.

رشد،، محمد بن احمد،(د.ت) **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، دار الحديث، القاهرة.

الزحيلي، وهبه،(2012) **الفقه الإسلامي وأدلته**، الطبعة الثالثة، دار الفكر، دمشق.

الزرقا، احمد بن محمد،(2001) **شرح القواعد الفقهية**، دار العلم، دمشق.

الزرقا، مصطفى احمد،(1961) **الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد، المدخل الفقهي العام**. الجزء الأول، دار القلم، دمشق.

زغلول، أحمد فتحي (1913). **شرح القانون المدني**. المطبعة الاميرية، مصر.

السائح، محمد المهدي وفيق،(2006) **أثر الأجل في أحكام عقد الإجـارة فـي الفقـه والقانون المدني**. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

أبو سعود، رمضان (1996) **العقود المـسماة، عقـد الإيجـار**، منـشاة المعـارف، الإسكندرية.

أبو السعود، رمضان محمد، (1984) **مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبنـاني**، الدار الجامعية، بيروت.

سميران، محمد علي،(2011) امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنـة بقانون المالكين والمستأجرين، **المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية**، المجلد السابع، العدد (ا/ب).

السنهوري، عبد الرزاق،(د.ت) **الوسيط في شرح القانون المدني الجـزء الأول**، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة .

السنهوري، عبد الرزاق (2004) **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء الـسادس، منشأة المعارف، جلال حزي وشركاه للنشر، الإسكندرية.

السيوطي، عبد الرحمن بن أبي بكر بن محمد (1982) **كتاب ألأشـباه والنظـائر**، دار الكتب العلمية، الطبعة ألأولى، بيروت.

الشربيني، عماد الدين،(1973) **الشخص القانوني،علاقتـه – حقوقـه – التزاماتـه**، مكتبة عين شمس، القاهرة،.

أبو شنب، أحمد عبدالكريم (2006) **شرح قانون العمل**، دار الثقافة للنشر والتوزيـع، عمان.

الشوكاني، محمد بن علي، (2007) **فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية مـن علم التفسير**، دار المعرفة، بيروت.

الصدة، عبدالمنعم فرج، (1962) **محاضرات فى القانون المدني**: الملكية في قوانين البلاد العربية. مكتبة ومطبعة مصطفى بابي الحلبي، القاهرة.

الصراف، عباس، (1956) **شرح عقدي البيع والإيجار**، مطبعة العاني، بغداد.

عبد الباقي، عبد الفتاح، (1952) **عقد الإيجار**: الأحكام العامة: أحكام القانون المدني المصري. مطابع دار الكتاب العربي، مصر.

العبيدي، علي هادي، (2005) **شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات**، دار الثقافة، الأردن.

العثيمين، محمد بن صالح،(2005) **الشرح الممتع على زاد المستنقع**، المجلد العاشر، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، الرياض.

أبو عرابي، غازي، (2004) حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم(11) لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2000، دراسة تحليلية، **مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون**، المجلد 31، العدد 1، ص82.

العسقلاني، احمد بن علي بن حجر، (1959) **فتح الباري شرح صحيح البخاري**، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت.

العقايلة، زيد محمود، (2008) أفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية. **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات**، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الخامس.

أبو الفتح، أحمد، (1931). **المعاملات في الشريعة الإسلامية والقوانين المصرية**، مطبعة البوسفور، القاهرة.

فرج، توفيق حسن، (1972) **عقد الإيجار في القانون اللبناني**، دار النهضة العربية، بيروت.

فرج، عبد الرازق حسن، (2003) **عقد الإيجـار**، دراسة مقارنة في القـانون المـدني والفقه الإسلامي. دار الفكر العربي، القاهرة.

الفضل منذر والفتلاوي، صاحب، (1993) **شرح القانون المدني الأردنـي – العقـود المسماة – البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة** 1982، دار الثقافة، عمان.

الفضلى، جعفر، (1997) **الوجيز في العقود المدنية، البيع- ألإيجار-المقاولة،** الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

بن قدامه، موفق الدين عبدا لله، (1985) **المغني في الفقه الحنبلي**، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

قدري، محمد، (1909) **مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنـسان فـي المعـاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة.** الطبعة الثالثة، نظارة المعـارف العموميـة، مصر.

الكاساني، علاء الدين، (1986) **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، الجـزء الرابـع، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت.

المرغيناني، علي بن أبي بكر،(1963) **الهداية في شـرح بدايـة المنتهـى**، مطبعـة الفتوح، مصر.

مرقس، سليمان، (1998) **الوافي في شرح القانون المـدني**، دار الكتـب القانونيـة، القاهرة.

المناوي، عبد الرؤوف، (1971) **فيض القدير شرح الجـامع الـصغير**. مطبعـة دار الفكر، الأردن.

منصور، محمد نصر الدين، (2003). أحكام عقد الإيجار، دار النهـضة العربيـة، القاهرة.

ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم، (1993) **لسان العـرب**، ط3. مطبعـة دار صادر، بيروت.

النداوي، آدم وهيب، (1999) **العقود المسماة، البيـع والإيجـار وقـانون المـالكين والمستأجرين،** مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

النمر، الشيخ علي، (د.ت) **شرح كتاب كشّاف القناع عن متن الإقناع للإمام البهوتي،** كتاب البيوع: www.alminbr-al3elmy

النهام. صالح، (د.ت) أنواع الإجارة وأحكامها، **مجلة الوعي الإسلامي،** وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية : www.alwaeil.gov.kw .